årsred 9808751/23

20230521235O7

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 15/5-2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 15/05 - 2023

Eva Landén

20230621235308

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7

Transakt on 09222115557492614584 Signerat AH, EL, PE, PK, KS

20230621235509

Corem Svea Holding AB
556754-1098

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM SVEA HOLDING AB

Styrelsen för Corem Svea Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt dotterbolagen Corem Kajan AB och Corem Stockholm AB samt Corem Hedenstorp AB.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 1 000 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Corem Svea Holding AB, org nr 556754-1098, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Corem AB, org nr 556731-4231, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Corem Svea Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt tkr

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	109 948	8 028	1 450	113 288
Eget kapital	118 192	10 815	8 732	138 011
Balansomslutning	2 736 010	2 824 594	2 743 648	2 847 202

Transaktion 09222115557492614584 Signerat AH, EL, PE, PK, KS

20230621235310

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	10 714 682
Årets vinst	107 377 412
	118 092 094

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	112 000 000
I ny räkning balanseras	6 092 094
	118 092 094

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 0,2 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Transaktion 09222115557492614584 Signerat AH, EL, PE, PK, KS

20230621235139

Corem Svea Holding AB
556754-1098

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-2 389	-2 284
Summa rörelsens kostnader		**-2 389**	**-2 284**
Rörelseresultat		**-2 389**	**-2 284**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	99 889	21 235
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	56 391	39 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-43 943	-50 798
Summa finansiella poster		**112 337**	**10 312**
Resultat efter finansiella poster		**109 948**	**8 028**
Bokslutsdispositioner	6	-2 571	-5 945
Resultat före skatt		**107 377**	**2 083**
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		**107 377**	**2 083**

Transaktion 09222115557492614584 Signerat AH, EL, PE, PK, KS

Corem Svea Holding AB
556754-1098

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	729 012	808 264
Fordringar hos koncernföretag	8	1 295 184	1 453 673
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 024 196**	**2 261 937**
Summa anläggningstillgångar		**2 024 196**	**2 261 937**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		711 597	562 657
Övriga fordringar		217	-
Summa kortfristiga fordringar		**711 814**	**562 657**
Summa omsättningstillgångar		**711 814**	**562 657**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 736 010**	**2 824 594**

20230521235112

20230621235513

Corem Svea Holding AB
556754-1098

BALANSRÄKNING Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 715	8 632
Årets resultat		107 377	2 083
Summa fritt eget kapital		**118 092**	**10 715**
Summa eget kapital		**118 192**	**10 815**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		-	283 175
Skulder till koncernföretag		785 961	785 961
Summa långfristiga skulder		**785 961**	**1 069 136**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 164 482	1 082 287
Checkräkningskredit		365 228	284 617
Skulder till koncernföretag		301 506	377 657
Övriga kortfristiga skulder		349	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292	82
Summa kortfristiga skulder		**1 831 857**	**1 744 643**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 736 010**	**2 824 594**

Transaktion 09222115557492614584 Signerat AH, EL, PE, PK, KS

20230621235514

Corem Svea Holding AB
556754-1098

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**-**	**8 632**	**2 083**	**10 815**
Disposition enligt årsstämman			2 083	-2 083	**0**
Årets resultat				107 377	**107 377**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**0**	**10 715**	**107 377**	**118 192**

Corem Svea Holding AB
556754-1098

20230521235315

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Bolaget ingår i Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, som upprättar hållbarhetsrapport.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och då intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Corem Svea Holding AB
556754-1098

20230621235316

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Leasade tillgångar

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiering

Företaget är anslutet till Corems centrala bankkonto, vilket innebär att Corem tillhandahåller medel för utbetalningar efter behov medan inflytande betalningslikvider fortlöpande tillgodoförs Corem. Likvida medel samlas upp centralt i Corems finansförvaltning.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Transaktion 09222115557492614584 Signerat AH, EL, PE, PK, KS

Corem Svea Holding AB
556754-1098

20230521235317

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för andelar. Nedskrivning har under året skett med -4 000 tkr på andelarna, huvudsakligen till följd av att substansvärdet på aktierna understiger det bokförda värdet.

20230621235518

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Utdelning på andelar i koncernföretag	4 400	10 000
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	94 687	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-4 000	-
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	3 016
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	4 802	8 219
Summa	**99 889**	**21 235**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	56 369	39 875
Ränteintäkter, övriga	22	-
Summa	**56 391**	**39 875**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-10 285	-24 339
Räntekostnader, övriga	-33 658	-26 459
Summa	**-43 943**	**-50 798**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-2 571	-5 945
Summa	**-2 571**	**-5 945**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	808 264	807 285
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	4 802	8 220
Uttag från kommanditbolag	-	-7 941
Ovillkorade aktieägartillskott	1 000	700
Försäljningar	-81 054	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**733 012**	**808 264**
Ingående nedskrivningar	-	-3 016
Återförda nedskrivningar	-	3 016
Årets nedskrivningar	-4 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-4 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**729 012**	**808 264**

20230621235519

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 453 673	1 453 673
Avgående poster	-158 489	-
Utgående redovisat värde	**1 295 184**	**1 453 673**

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	785 961	1 069 136
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**785 961**	**1 069 136**

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Pantsatta aktier i dotterföretag	729 012	808 264
Pantsatta reversfordringar	1 295 184	1 453 673
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**2 024 196**	**2 261 937**
Summa ställda säkerheter	**2 024 196**	**2 261 937**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:		
Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder	3 503	3 878
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	**3 503**	**3 878**
Summa eventualförpliktelser	**3 503**	**3 878**

Transakt on 09222115557492614584 Signerat AH, EL, PE, PK, KS

Corem Svea Holding AB
556754-1098

20230621235200

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget kommer att avyttra och frånträda flera dotterbolag efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Patrik Essehorn

Anna-Karin Hag

Peeter Kinnunen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20230521235213

Verifikat

Transaktion 09222115557492614584

Dokument

Corem Svea Holding AB - ÅR 2022
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-05-12 09:12:04 CEST (+0200) av Päivi Alakiuttu Wennberg (PAW)
Färdigställt 2023-05-15 14:17:03 CEST (+0200)

Initierare

Päivi Alakiuttu Wennberg (PAW)
Corem Property Group AB
paivi.wennberg@corem.se
+46705683334

Signerande parter

Anna-Karin Hag (AH)
Personnummer 730405-0425
anna-karin.hag@corem.se
+46706186554

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna-Karin Margreta Hag"
Signerade 2023-05-12 13:57:15 CEST (+0200)

Eva Landén (EL)
Personnummer 650420-6944
eva.landen@corem.se
+46706588186

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"
Signerade 2023-05-12 10:17:23 CEST (+0200)

Patrik Essehorn (PE)
Personnummer 670613-1239
patrik.essehorn@walthon.se
+46708820375

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"

Peeter Kinnunen (PK)
1
Personnummer 731016-0358
peeter.kinnunen@corem.se
+46768556703

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20230621235222

Verifikat

Transaktion 09222115557492614584

Signerade 2023-05-12 11:51:35 CEST (+0200)	*"PEETER KINNUNEN"* *Signerade 2023-05-12 09:31:46 CEST (+0200)*

Katrine Söderberg (KS)
Personnummer 811123-7528
katrine.soderberg@se.ey.com
+46703189812

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2023-05-15 14:17:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20230621123523

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Svea Holding AB, org.nr 556754-1098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Svea Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Svea Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Svea Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: S1Q42-15GUU-1LA73-HAVXX-ENXLJ-BEIHZ

20230621235524

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Corem Svea Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Svea Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: S1Q42-15GUU-1LA73-HAVXX-ENXLJ-BEIHZ

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20230523123525

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 19811123xxxx
IP: 212.85.xxx.xxx
2023-05-15 13:09:36 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: S1Q42-15GUU-1LA73-HAVXX-ENXLJ-BEIHZ

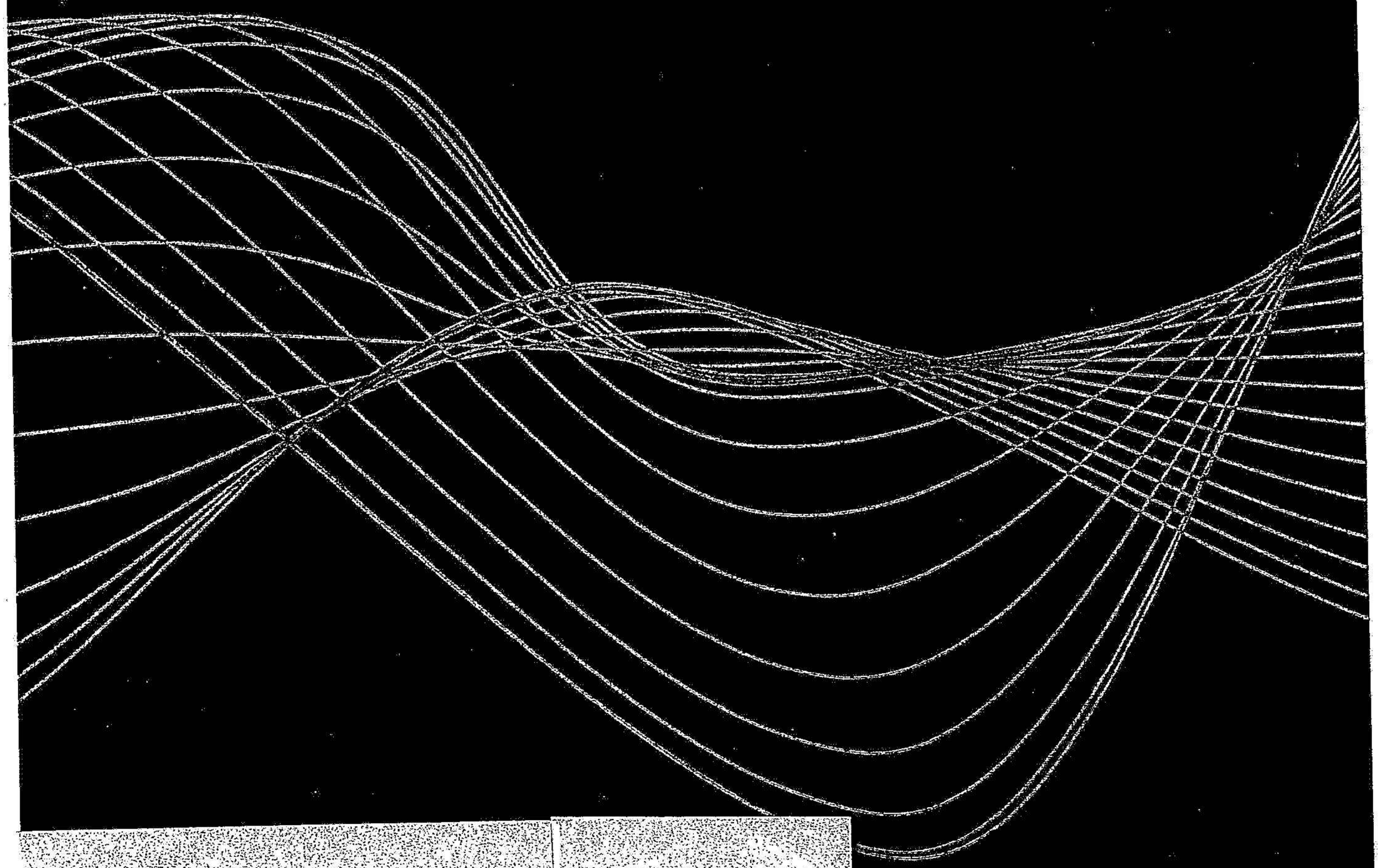
Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20230613121117

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2022



Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Päivi Alakiuttu Wennberg

Mimmi Scheibe

corem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

List of Signatures

ÅRHR22 Corem Property Group AB (publ).pdf

Name	Method	Signed at
Eva Margareta Landén	BANKID	2023-03-31 04:49 GMT+02
CHRISTINA TILLMAN	BANKID	2023-03-30 23:01 GMT+02
Jan Magnus Uggla	BANKID	2023-03-30 18:10 GMT+02
Fredrik Rapp	BANKID	2023-03-30 17:49 GMT+02
PATRIK ESSEHORN	BANKID	2023-03-30 17:41 GMT+02
Charlotte Miriam Helena Söderlund	BANKID	2023-03-31 13:05 GMT+02
KATRINE SÖDERBERG	BANKID	2023-03-31 12:17 GMT+02
Anna Katarina Klingspor	BANKID	2023-03-31 05:20 GMT+02
Christian Roos	BANKID	2023-03-31 05:03 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121118

En fortsatt stabil kärnaffär och ett transaktionsintensivt år

Vår kärnaffär inom fastighetsförvaltning är fortsatt stabil och genererar fina resultat till verksamheten. Året präglades av den makroekonomiska utvecklingen och en volatil marknad för obligationer och certifikat. För Corem var det ett transaktionsintensivt år med bildandet av bostadsfastighetsbolaget Klövern och avtal om avyttring av en större fastighetsportfölj till Blackstone. Genom avyttringarna renodlar vi beståndet och stärker samtidigt balansräkningen för att säkra långsiktigt uthållig finansiering.



STABIL VERKSAMHET INOM FASTIGHETSFÖRVALTNING

Efterfrågan inom Corems huvudsegment, kontorslokaler och citynära logistik, är fortsatt god på de flesta marknader trots oro i omvärlden och på finansmarknaden. Vår nettouthyrning uppgick för 2022 till -26 mkr, där en större uppsägning i Kista i slutet av året förklarar -43 mkr av den årliga nettouthyrningen. Sammantaget var aktiviteten i uthyrningsverksamheten hög. Totalt tecknade och omförhandlade vi 1 528 hyresavtal motsvarande ett kontraktsvärde om 501 mkr, där 55 procent avsåg nya kunder och resterande del avsåg uthyrning till befintliga kunder. Detta vittnar fortsatt om en välmående kärnaffär. Bland tecknade hyresavtal kan nämnas uthyrningen till produktionsbolaget Wonder-View Studios i New York om cirka 770 kvm, förlängning av hyresavtal med Bilia i Nacka om 11 000 kvm, uthyrning till Rymdstyrelsen i Solna om cirka 1 100 kvm och uthyrning till Länsstyrelsen i Örebro om cirka 3 900 kvm.

Vi ökade driftsöverskottet med 55 procent till 2 933 mkr samtidigt som förvaltningsresultatet förbättrades med 42 procent till 1 675 mkr.

ETT TRANSAKTIONSINTENSIVT ÅR

Trots utmanande tider ser vi att det finns en fortsatt fungerande transaktionsmarknad. Efter föregående års betydande tillväxt handlade våra transaktioner under 2022 till största del om avyttringar, något som vi kommunicerat kommer att fortsätta in i 2023. Under 2022 ingick vi avtal om avyttringar motsvarande 8 075 mdkr gällande totalt 94 fastigheter. En del av detta var årets största enskilda transaktion, som kommunicerades i mitten av december, då vi avyttrade en portfölj om totalt 47 fastigheter till Blackstone med fråntråde under februari respektive april 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

Genom avyttringarna renodlar vi beståndet ytterligare och skapar med slutlikviden en stärkt balansräkning och större handlingsutrymme i tider av finansiell osäkerhet. Ett ytterligare led i detta var att vi i januari 2023 avyttrade vårt innehav i Castellum om totalt 8,7 miljoner aktier.

Under årets sista kvartal såg vi en negativ värdeutveckling på våra fastigheter på närmare 4 procent, något som avspeglar de nya omvärldsförhållanden vi verkar i, med högre räntor och hög inflation. De transaktioner som avtalades och genomfördes under året gjordes dock i regel nära bokförda värden vilket visar på en stabilitet i vår värderingsprocess.

HÖGRE RÄNTOR OCH EN VOLATIL KAPITALMARKNAD

Fastighetssektorn befinner sig i en period av allt högre finansiella kostnader till följd av de höjda räntorna. För att säkra en stabil, långsiktig finansiering och begränsa ränterisken arbetar vi med såväl ränteswappar som räntetak. Vi ökar gradvis vår andel bankfinansiering, vilket ger ökad stabilitet i tider av volatilitet i kapitalmarknaden. Ett obligationslån om 484 mkr som förföll i februari 2023 återbetalade vi på förfallodagen utan att refinansiera. Vi har under 2023 ytterligare obligationsförfall uppgående till 2 934 mkr.

Hög inflation och stigande energipriser skapar fortsatt osäkerhet. Inflationen påverkar oss på flera sätt. Det ger ökade kostnader i våra projekt och i den löpande fastighetsdriften, men har samtidigt en positiv effekt på hyresintäkterna då våra svenska hyresavtal typiskt sett är indexerade mot konsumentprisindex (KPI). Under 2022 gav detta en positiv effekt på våra hyresintäkter om cirka 90 mkr och under 2023 förväntas det ge en positiv effekt på våra hyresintäkter om cirka 300 mkr.

Under året ökade energikostnaderna i vårt svenska bestånd med cirka 18 mkr. Vi har alltid haft stort fokus på kostnadseffektivitet i alla delar av verksamheten och ser i och med de ökande energikostnaderna ett ökat intresse även från hyresgästerna för energibesparande investeringar och åtgärder. Vårt mål för 2022 var en energiförbrukning om max 80 kWh per kvm vilket vi nådde med god marginal när vi från 2021 till 2022 minskade från över 86 kWh till under 78 kWh.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling och investeringar i våra fastigheter syftar till ökat kassaflöde vilket också bidrar till värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet. Med högre byggpriser och ökad kapitalkostnad tas beslut om nya investeringar i en ny kontext där vi nu fokuserar på att färdigställa och avsluta pågående projekt samt att endast prioritera projektstarter av de allra mest lönsamma projekten.

I en av våra i det närmaste färdigställda projektfastigheter, Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan i Stockholm, hade vi i februari 2023 glädjen att meddela en större uthyrning till Riksbanken. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och har renoverats varsamt för att bevara och återskapa tidstypiska arkitektoniska drag. Avtalet med Riksbanken löper över sex år, med förväntad inflyttning under senare delen av 2023. I gatuplanet planeras för restaurang och kafé vilket kommer att bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i området.

Våra största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader med hög miljöklassificering i attraktiva lägen på Manhattan, 1245 Broadway och 28&7. De är nu exteriört färdigställda och interiöra hyresgästanpassningar pågår. Under fjärde kvartalet tecknades som nämnts hyresavtal med produktionsbolaget WonderView Studios avseende cirka 770 kvm i fastigheten 1245 Broadway. Under inledningen av 2023 tecknades också ett hyresavtal med marknadsföringsbyrån R/GA om cirka 1 600 kvm i fastigheten 28&7 med omedelbar inflyttning. Det totala årliga kontraktsvärdet för hittills tecknade hyresavtal i New York uppgår till cirka 115 mkr och den genomsnittliga hyran uppgår till drygt 11 000 kr per kvm med dagens växelkurs. Vi ser en fortsatt återhämtning efter pandemin för nya kontorsbyggnader i premiumsegmentet i New York och ser fram emot att teckna ytterligare hyresavtal under 2023.

HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

På Corem tar vi klimatförändringar och klimatpåverkan på största allvar, vilket avspeglas i vårt övergripande mål att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan år 2035. Under 2022 tog vi ett antal steg framåt i vårt hållbarhetsarbete. Bland annat genom att ta fram en färdplan mot ett klimatneutralt och klimatanpassat Corem, men även andra steg för klimatomställning, minskad energianvändning, ökat återbruk och en hållbar leverantörskedja. Mycket av det är inte nytt för oss – vi har länge arbetat hållbart med förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet, med energieffektivisering och driftoptimering, med målet att skapa förutsättningar för människor och företag att växa på ett hållbart sätt.

Sammanfattningsvis har vi lagt ett år till handlingarna präglat av snabb ränteuppgång, stigande priser och en finansmarknad i obalans. Men trots makroekonomiska utmaningar gläds jag åt ett bra förvaltningsresultat och en kärnaffär som bidrar med fina flöden till verksamheten.

Tillsammans fortsätter vi på Corem att utveckla och optimera verksamheten och fastighetsbeståndet med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden. Stort tack alla medarbetare för ytterligare ett år!

Stockholm 30 mars 2023

Eva Landén, VD

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121119

Finans

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

Finansiering

Året kännetecknades av geopolitiska förändringar i omvärlden, hög inflation och snabbt stigande räntor. Corem ser regelbundet över och anpassar kapital- och ränteförfallostruktur till rådande marknadsläge samt för en kontinuerlig och nära dialog med kreditgivare. Siktet är fortsatt inställt på att komplettera den befintliga investment grade-ratingen från Scope med ytterligare en rating från ett av de tre stora ratinginstituten. Corems låneportfölj uppgick på balansdagen till 47 644 mkr och den genomsnittliga räntan var 3,6 procent.

Riksbanken ändrade styrräntan vid flera tillfällen under 2022, från 0 procent vid årets början till 2,50 procent vid årets slut. Osäkert ekonomiskt konjunkturläge och skiftande inflationsförväntningar över tid gör den framtida ränteutvecklingen svårbedömd.

COREMS FINANSFUNKTION

Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch. För vidareutveckling och utökning av fastighetsbeståndet och verksamheten krävs tillgång på kapital på både kort och lång sikt och till en väl avvägd kostnad och risk. En väldiversifierad kapitalstruktur, flera kapitalkällor och en riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling av Corem samt möjliggör långsiktig avkastning på eget kapital enligt uppsatta mål.

Finansfunktionen är en integrerad del av bolagets kärnverksamhet. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem vid var tid kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Finansfrågor, för beslut och information, är en stående punkt på styrelseagendan. För att sprida risken analyserar och utvärderar Corem kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas och antalet finansieringskällor.

Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen minst årligen. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av Corems styrelse.

KREDITRATING

Corem erhöll i juli 2021 en investment grade-rating, BBB- med stabila utsikter från Scope Ratings, vilket har varit positivt ur finansieringssynpunkt. Ratingen bekräftades under juni 2022. Siktet är fortsatt inställt på att komplettera den befintliga investment grade-ratingen från Scope med ytterligare en rating från ett av de tre stora ratinginstituten.

KAPITALANSKAFFNING

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt. Tillgångarna, som till största delen utgörs av värdet på fastigheterna, finansieras med eget kapital och skulder.

Fördelningen mellan de två delarna beror på olika faktorer så som kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas och kreditgivarnas riskaversion. För ett företag av Corems karaktär är det egna kapitalet normalt sett den dyraste finansieringsformen.

Corems tillgångar uppgick vid årsskiftet till 90 862 mkr (92 236), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 78 387 mkr (83 084) eller 86 procent (90).

Eget kapital

Den 31 december 2022 uppgick Corems eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, till 31 268 mkr (33 342).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning	Kapitalbindning			
Förfalloår	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig[1]	29 028	–	–	–	–
2023	105	19 107	16 880	2 934	2 227
2024	5 630	11 491	11 491	5 784	-
2025	4 490	10 667	10 167	2 700	500
2026	-	1 570	1 420		150
2027	–	341	341		-
Senare	*8 390*	7 344	7 344		–
TOTALT	47 644	50 521	47 644	11 418	2 877

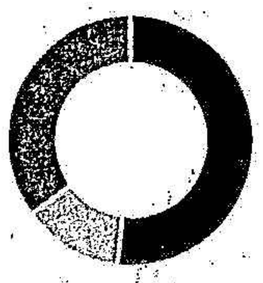
1) Av här redovisad rörlig volym täcks 9 679 mkr av räntetak.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121120

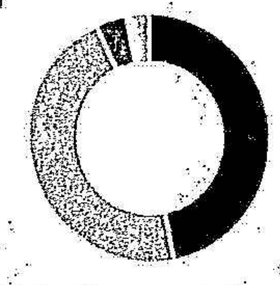
KAPITALANSKAFFNING
mkr



- Räntebärande skulder 47 644[1]
- Övriga skulder 12 078
- Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare) 31 268
- Eget kapital (hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande) 43

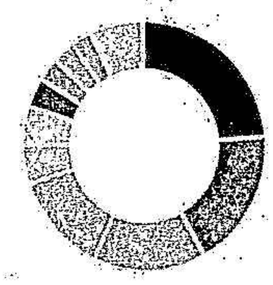
1) Periodiserade låneomkostnader uppgår till 171 mkr, vilket innebär att räntebärande skulder i balansräkningen uppgår till 47 473 mkr.

LÅNEUTRYMME
mkr



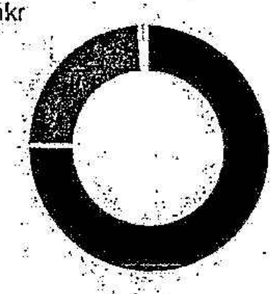
- Rörliga lån som omfattas av räntetak 9 679
- Rörliga lån utan räntetak eller ränteswappar 19 349
- Rörliga lån som omfattas av ränteswappar samt fasträntelån 18 615
- Lyftningsbara outnyttjade krediter 1 616
- Outnyttjade krediter övrigt 1 242

LÅNGIVARE
%



- Obligationer 24
- Swedbank 18
- Nykredit 15
- Nordea 13
- Private Placement 5
- Danske Bank 5
- Realkredit Danmark 4
- SBAB 3
- Brunswick 3
- SEB 3
- Övrigt 7

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER
mkr



- Bankkrediter 35 876
- Icke-säkerställda obligationer 11 418
- Certifikat 350

Soliditeten var 34 procent (36). Om det egna kapitalet justeras för värdet på derivat, återköpta aktier, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna och sätts i relation till de redovisade tillgångarna justerat för goodwill och nyttjanderättstillgångar, uppgick soliditeten, benämnd justerad soliditet, till 39 procent (43).

Corems mål är att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Över de senaste fem åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 17 procent. Då resultatet efter skatt inte bara påverkas av rörelsens resultat utan också av värdeförändringar på fastigheter, valutor och derivat, varierar avkastningsnivån mellan olika år.

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap, mer om Corems aktier finns på sidorna 80–83.

Skulder

Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 59 551 mkr (58 298). Räntebärande skulder utgjorde 47 644 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 171 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 47 473 mkr (46 564).

Av de räntebärande skulderna var 87 procent i svenska kronor, 8 procent i danska kronor (DKK) och 5 procent i US-dollar (USD). Räntebärande nettoskuld, räntebärande skuld med avdrag för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 45 439 mkr (43 818). Räntebärande nettoskuld används för att belysa bolagets finansiella risk.

I och med att räntebärande skulder normalt är en billigare finansieringsform än eget kapital finns det ett incitament till att ha en relativt hög andel räntebärande skulder, inom givna riskmandat. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 52 procent (51) av den totala finansieringen. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, uppgick till 57 procent (53). Belåningsgrad fastigheter, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 45 procent (38). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs huvudsakligen av icke-säkerställda obligationer samt certifikat.

I stort sett samtliga skulder löper med rörlig Stiborränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. I syfte att begränsa ränterisken har Corem räntesäkrat 59 procent (72) av de räntebärande skulderna, 17 790 mkr (8 890), mot fast ränta med lång löptid. Vanliga fasträntelån uppgår till 2 procent (2), eller 825 mkr (1 011). Rörliga lån utgör 61 procent (79), eller 29 028 mkr (36 837), av dessa omfattas 9 679 mkr (23 539) av räntetak.

Under året har lån upptagits med 14 077 mkr och amorterats med -13 825 mkr.

Övriga skulder utgjordes i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, skulder avseende leasingskulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. De övriga skulderna uppgick vid årets slut till 12 078 mkr (11 734) och utgjorde 13 procent (13) av Corems totala finansiering.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 7 562 mkr (8 127) och inkluderar skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde. Skatteskulden realiseras när, och om, derivaten stängs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

I Corems fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform vilket, givet nuvarande skattelagstiftning, med stor sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Skillnaden mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 40 681 mkr (45 825) vid årsskiftet.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	
Räntebärande skulder 31 december 2021	46 738
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	2 136
Nyupptagna lån i bank och kreditinstitut	14 077
Certifikat (netto)	–1 972
Obligationslån (netto)	–140
Amorteringar	–13 825
Valutakursförändringar	630
Räntebärande skulder 31 december 2022	47 644
Periodiserade upplåningskostnader	–171
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2022	47 473

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Räntebärande skulder	47 473	46 564
Justering periodiserade låneomkostnader	171	174
Räntebärande tillgångar	–122	–86
Aktieinnehav	–1 104	–2 263
Likvida medel	–979	–571
Räntebärande nettoskuld	45 439	43 818

BANKER

Vid årsskiftet uppgick krediter i bank till 33 371 mkr, motsvarande 70 procent av de räntebärande skulderna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut, av vilka de största är Swedbank, Nykredit, Nordea, Realkredit, SBAB, Brunswick och Danske Bank. Skulder i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i form av pantbrev samt pantsättning av aktier.

Utöver befintliga banklån hade Corem outnyttjade kreditramar och checkkrediter om 2 877 mkr (4 719), varav 1 616 mkr (4 477) var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat mellan fem olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2023–2026.

KAPITALMARKNAD OCH ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

För att optimera bolagets kapitalstruktur finns ett behov att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer, såsom obligationer och certifikat. Fördelen med dessa är att de förenklar och möjliggör projekt och förvärv.

Grönt ramverk och obligationer

I koncernen finns två gröna ramverk (Green Bond Framework) som efterlevs vid emissioner av gröna obligationer. Det ena ramverket, som finns i moderbolaget Corem, etablerades 2020 och har en second opinion från Cicero med omdömet Medium Green. Det andra gröna ramverket, som finns i dotterbolaget Corem Kelly AB, har även det omdömet Medium Green från Cicero. Utestående obligationer emitterade i linje med de två ramverken uppgick vid årsskiftet till 9 184 mkr.

Under 2022 emitterades fastighetsobligationer till ett värde av cirka 55 miljarder kronor på den svenska marknaden. Majoriteten av den emitterade obligationsvolymen från fastighetsbolagen under 2022 utgjordes av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om endast 1,7 miljarder kronor.

Totalt emitterade Corem obligationer till ett värde av 2 350 mkr under 2022. Emissionerna genomfördes i samarbete med Nordea och Swedbank.

Via dotterbolaget Corem Kelly AB upprättades 2020 ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, inom vilken 5 550 mkr har emitterats. Utöver obligationer emitterade i MTN-programmet fanns utestående icke-säkerställda obligationer om ytterligare 5 868 mkr.

Ett stort antal institutioner investerar i Corems olika obligationer. En betydande del har även placerats via bankernas olika Private Banking-verksamheter. Bland placerarna märks banker, pensionsfonder, fackföreningar, fastighetsbolag, privata företag såväl som enskilda investerare.

Av Corems utgivna obligationslån per 31 december 2022 var samtliga noterade på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Handel i respektive obligationslån sker dock inte över börsen utan via svenska banker och fondkommissionärer. Somliga av dessa marknadsaktörer ställer på frivillig basis indikativa priser i respektive obligationslån.

Alla Corems utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över 3-månaders Stibor.

Certifikat

Corem etablerade under 2021 ett program för företagscertifikat med ett rambelopp om 5 000 mkr. På balansdagen var utestående volym 350 mkr. Programmet ersatte Corem Kellys certifikatprogram. Arrangör av Corems företagscertifikatprogrammet är Swedbank och emissionsinstitut är Swedbank, Danske Bank och Nordea.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF43456C9C08332CBA09620A

20230613121

Certifikatprogram fungerar på samma sätt som obligationer med den skillnaden att löptiden är begränsad till max 364 dagar. Den korta löptiden gör att andelen korta låneförfall ökar i låneportföljen vilket kompenseras av outnyttjade kreditramar och checkkrediter.

Institutionell finansiering

Nordiska institutionella investerare har via icke noterade säkerställda obligationer möjliggjort bilateral finansiering om 240 miljoner USD. Instrumenten löper med en bestämd marginal över en rörlig ränta om 3-månaders Libor. Institutionell finansiering bygger på långsiktiga relationer och redovisas således som traditionella banklån.

Hybridobligationer

Den 31 december 2022 uppgick den totala volymen utestående hybridobligationer till 1 300 mkr. Hybridobligationslånet har en evig löptid och redovisas som eget kapital i balansräkningen. Corem har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 juni 2023 och varje räntebetalningsdag därefter. Instrumentet löper med en marginal om 600 räntepunkter över 3-månaders Stibor fram till första inlösendagen. Om inte hybridobligationen löses in i juni 2023 infaller en step-up där marginalen höjs till 8 procent.

COVENANTS OCH RISKTAGANDE

Corems finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kredit- och obligationsavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen.

Covenanterna i Corems låneavtal bedöms som marknadsmässiga och enligt praxis på svensk lånemarknad. Majoriteten av låneavtalen har finansiella covenanter för soliditet och för räntetäckningsgrad. Kraven för soliditet är vanligtvis på 20–25 procent och räntetäckningsgrad på 1,25–1,50.

Per den 31 december 2022 uppfyllde Corem bankernas krav och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2023.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 38 188 mkr (38 946) lämnats. Därutöver har Corem lämnat säkerheter i form av aktier i dotterbolag, internreverser, pant i noterade aktieinnehav samt löften om att upprätthålla sina covenanter. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis. Av Corems lån har 80 procent pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet och 2 procent av lånen har noterade aktier som säkerhet.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Vid årets slut uppgick Corems genomsnittliga ränta till 3,6 procent (2,4). Exkluderas effekten för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, uppgick Corems genomsnittliga upplåningsränta till 4,4 procent (2,1).

OBLIGATIONSÖVERSIKT*

Typ	Emissionstidpunkt	Förfall	Utestående volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Icke-säkerställd	Feb 2020	Feb 2023	484	2,50
Icke-säkerställd	Jun 2019	Jun 2023	700	4,25
Icke-säkerställd MTN 203	Mar 2021	Sep 2023	850	2,40
Grön Icke-säkerställd	Maj 2021	Nov 2023	900	2,50
Grön Icke-säkerställd MTN 201	Okt 2020	Apr 2024	2 000	3,25
Grön Icke-säkerställd	Okt 2020	Apr 2024	1 434	3,50
Grön Icke-säkerställd	Jan 2022	Okt 2024	2 350	2,75
Grön Icke-säkerställd MTN 202	Feb 2021	Feb 2025	2 500	3,25
Icke-säkerställd MTN 204	Mar 2021	Sep 2025	200	3,50

*Avser obligationer emitterade av Corem Property Group och Corem Kelly (namnändrat från Klövern under 2022).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:



Lagerfastigheten Måseskär 5, Malmö.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 1,9 år (2,6). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,3 år (3,8). Merparten av avtalsvolymens förfall finns i nordiska banker med vilka Corem har långsiktiga relationer.

DERIVAT

Corem använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 27 469 mkr (32 429) vid årets utgång, vilket motsvarade 58 procent (69) av de räntebärande skulderna. Tillsammans med fasträntelån på 825 mkr innebär det att andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till 59 procent. Corem använder normalt en kombination av två typer av derivat; ränteswappar och räntetak.

Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Corem har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, företrädesvis med tre månaders löptid, och betalas fast ränta som varierar mellan -0,4–3,7 procent beroende på löptid. Vid 2022 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 17 790 mkr (8 890). Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 9 679 mkr (23 539). Räntetaken skyddar mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad (strike) nivå. För räntetak betalas en premie till banken som kostnadsförs under takets löptid och höjer Corems genom snittliga upplåningsränta. Motparter för räntetaken är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Värdering av derivat

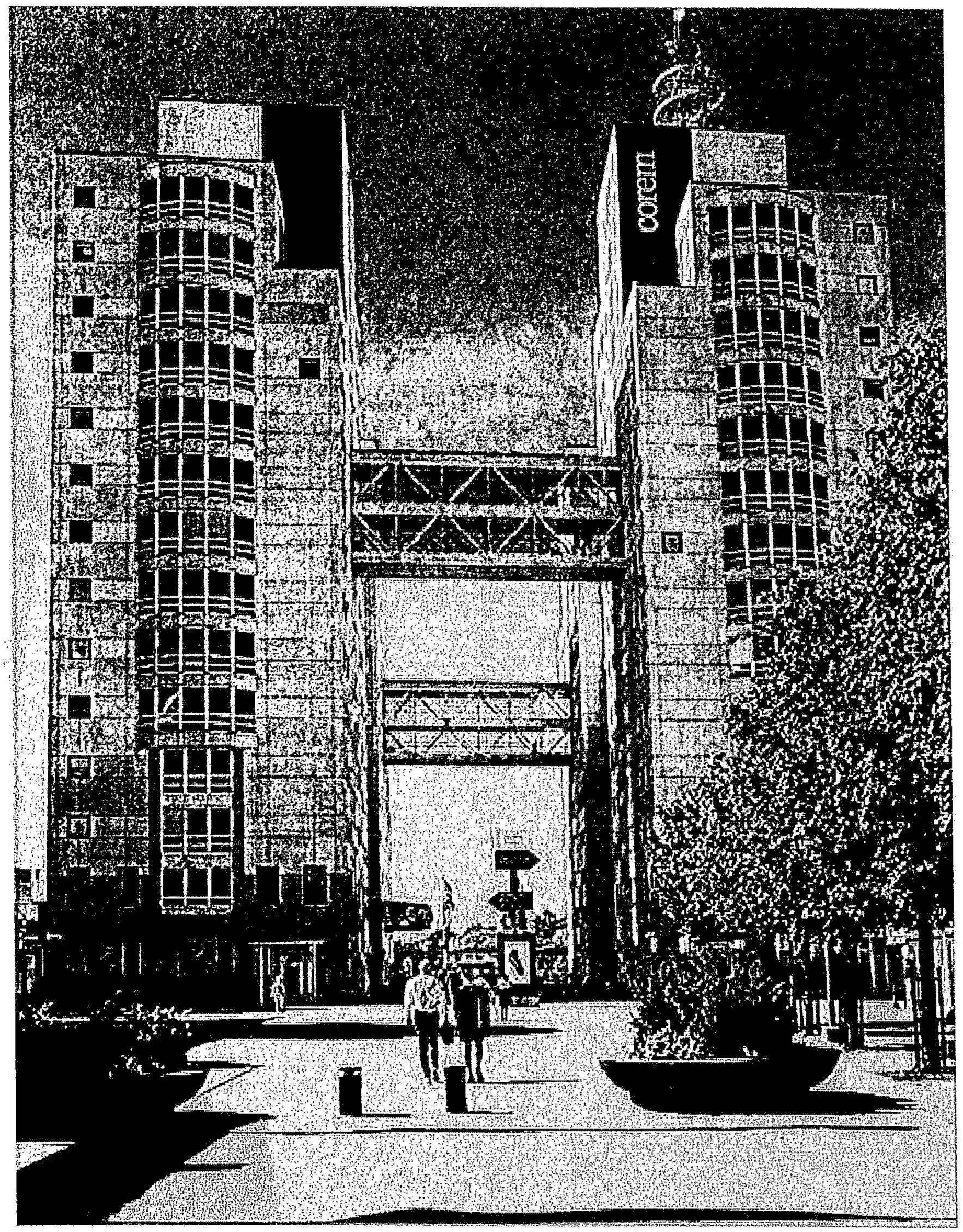
Värdet på räntetak och swappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när återstående löptid minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2022 uppgick värdeförändringen för derivat till 1 375 mkr (256), varav realiserat 0 mkr (0). Värdet för derivaten uppgick vid årets slut till 1 290 mkr (-86).

Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613122122



Corems fastigheter på Arenavägen i Globenområdet, Söderstaden, i Stockholm.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Aktier

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap. Den 31 december 2022 uppgick det totala marknadsvärdet på Corems stamaktier och preferensaktier till 13 481 mkr. Antalet aktieägare uppgick till 47 935.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm med fyra olika aktieslag; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier.

Den 31 december 2022 uppgick det totala antalet registrerade aktier till 1 137 283 281, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2022 till 2,3 mdkr. Det totala börsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 13,5 mdkr.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

I Corems bolagsordning finns ett omvandlingsförbehåll (punkt 5.7) vilket innebär att stamaktier av serie A på begäran av ägare till sådana aktier ska omvandlas till stamaktier av serie B.

Under februari 2022 begärde aktieägare omvandling av totalt 111 812 stamaktier av serie A, vilka under mars 2022 omvandlades till stamaktier av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under augusti 2022.

UTDELNING

Corems utdelningspolicy är att utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B långsiktigt ska uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier. Styrelsen föreslår till årsstämman en utdelning, avseende räkenskapsåret 2022, om 0,40 kr per stamaktie av serie A och B, 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3,8 procent för stamaktier av serie A och 4,8 procent för stamaktier av serie B. Direktavkastningen för stamaktier av serie D uppgår till 11,7 procent och 9,5 procent för preferensaktier, baserat på stängningskurser den 31 december 2022.

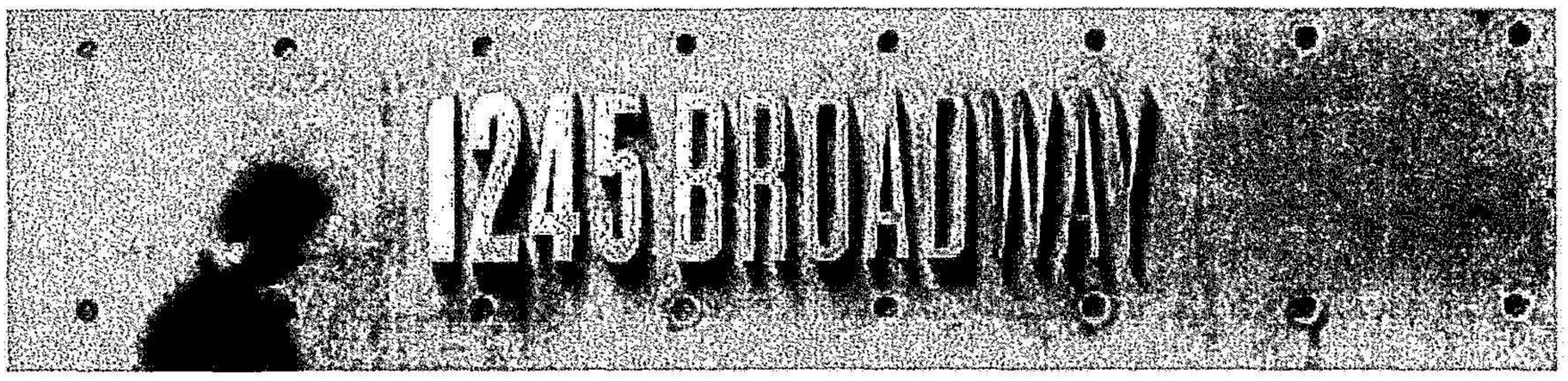
AKTIEÄGARE

Den 31 december 2022 uppgick antalet aktieägare i Corem till 47 935 (46 706). De 15 största ägarna representerade tillsammans 73 procent av det totala antalet registrerade aktier, samtidigt som utländska ägare utgjorde 25 procent.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

Corems styrelse har bemyndigande från årsstämman att återköpa egna aktier upp till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Syftet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

Under 2022 återköpte Corem 6 060 450 stamaktier av serie B och 42 000 stamaktier av serie D. Den 31 december 2022 uppgick innehavet av egna aktier till 2 913 825 stamaktier av serie A, 35 691 000 stamaktier av serie B samt 42 000 stamaktier av serie D, motsvarande 3,40 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stam aktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

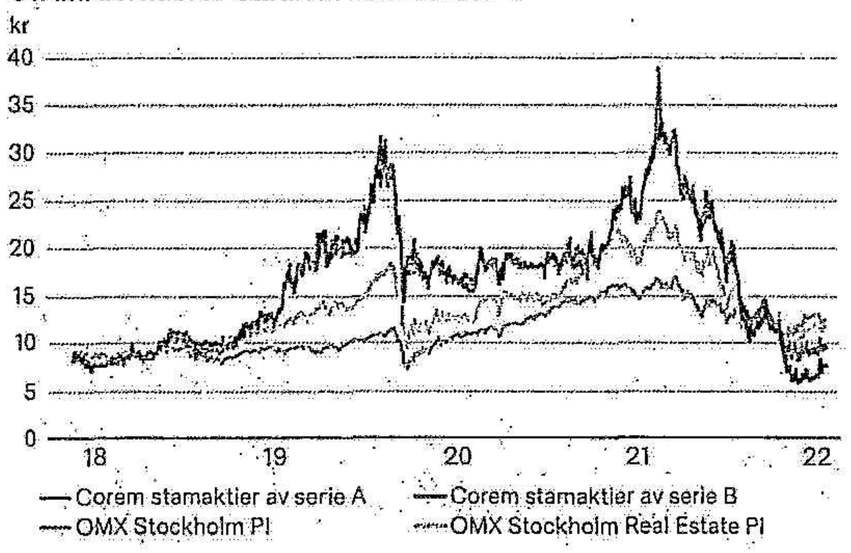


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

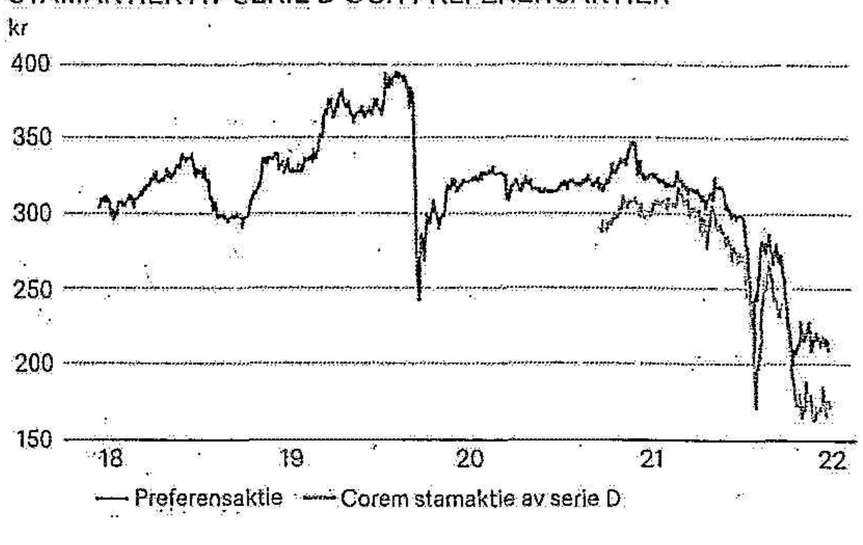
Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613122123

STAMAKTIER AV SERIE A OCH SERIE B



STAMAKTIER AV SERIE D OCH PREFERENSAKTIER



NYCKELTAL, AKTIE

	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	1,10	1,16	1,01	0,90	0,84
Resultat per stamaktie A och B, kr	–2,25	5,52	–0,52	8,35	3,05
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	26,42	29,60	22,22	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	22,17	23,94	18,56	19,95	12,07
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	–	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	251,67	251,67	251,67
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	10,45	32,60	18,80	27,00	10,00
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	8,39	32,65	18,80	27,00	10,70
Börskurs stamaktie D vid periodens utgång, kr	170,60	316,00	–	–	–
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	211,50	324,00	320,00	392,00	294,00
Börsvärde, mdkr	13,5	42,9	8,2	11,6	5,1
Antal registrerade stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 117 322	1 117 322	375 739	375 739	375 739
Antal utestående stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 078 717	1 084 778	343 195	364 270	364 270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	1 081 271	740 815	343 429	364 270	364 728
Antal registrerade stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 546	7 546	–	–	–
Antal utestående stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 504	7 546	–	–	–
Genomsnittligt antal utestående stamaktier D, tusental	7 512	4 046	–	–	–
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	3 600	3 600	3 600
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	3 600	3 600	3 600
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	12 415	8 306	3 600	3 600	3 600
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,40[1]	0,40	0,65	0,60	0,45
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[1]	20,00	20,00	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[1]	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning stamaktier A och B i förhållande till förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, %	34[1]	56	64	58	45
Direktavkastning stamaktie A, %	3,8[1]	1,2	3,5	2,2	4,5
Direktavkastning stamaktie B, %	4,8[1]	1,2	3,5	2,2	4,2
Direktavkastning stamaktie D, %	11,7[1]	6,3	–	–	–
Direktavkastning preferensaktie, %	9,5[1]	6,2	6,3	5,1	6,8

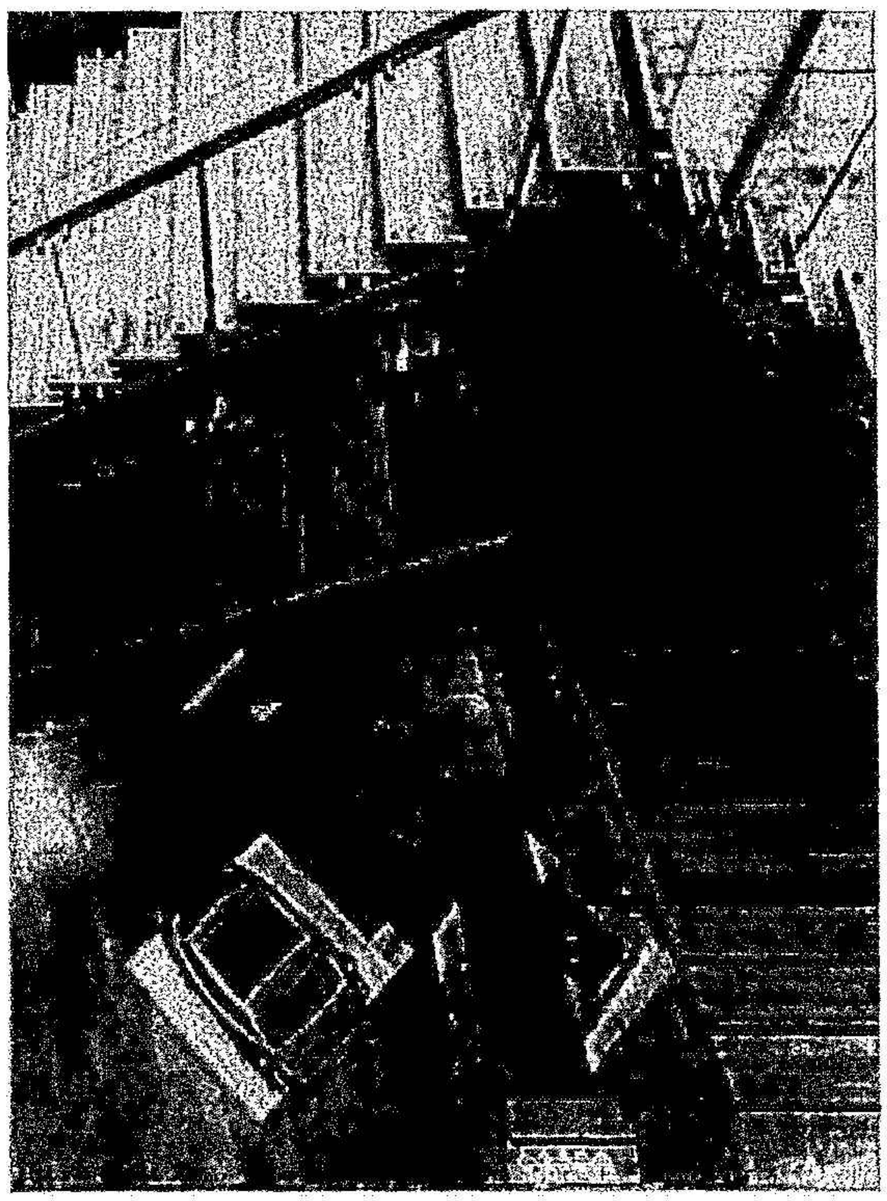
1) Föreslagen utdelning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

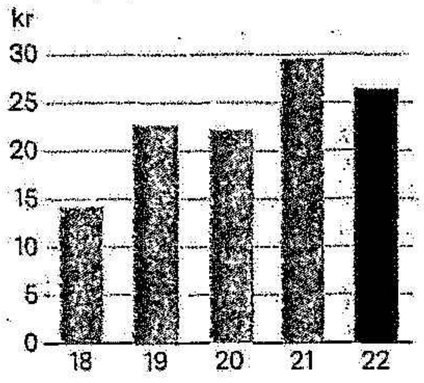
AKTIEFAKTA 31 DECEMBER 2022

Börsvärde	13,5 mdkr
Marknadsplats	*Nasdaq Stockholm, Large Cap*
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	47 935
Stamaktier serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	10,45 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	8,39 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktier serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	170,6 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktier	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	211,5 kr
ISIN	SE0010714311

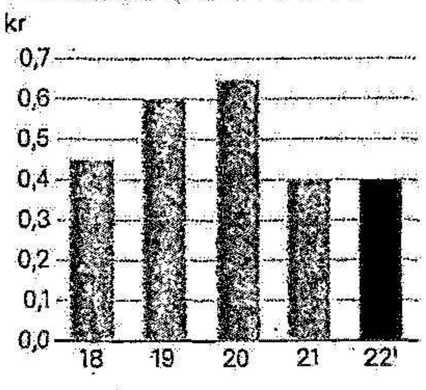


Fastigheten Malten 1 i Sollentuna, Stockholm.

SUBSTANSVÄRDE (NAV)
PER STAMAKTIE A OCH B

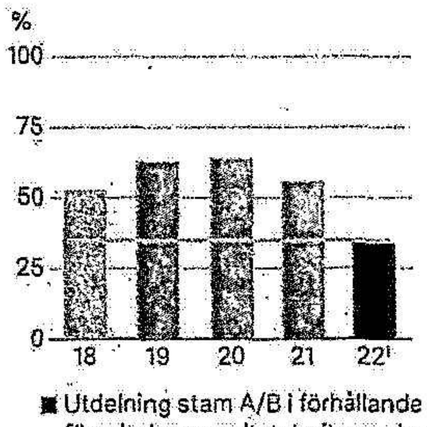


UTDELNING
PER STAMAKTIE A OCH B



1) Föreslagen utdelning.

UTDELNING STAM A/B



■ Utdelning stam A/B i förhållande till förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförligt till stam D och pref, %
KR Mål

1) Baserad på föreslagen utdelning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613122124

COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2022

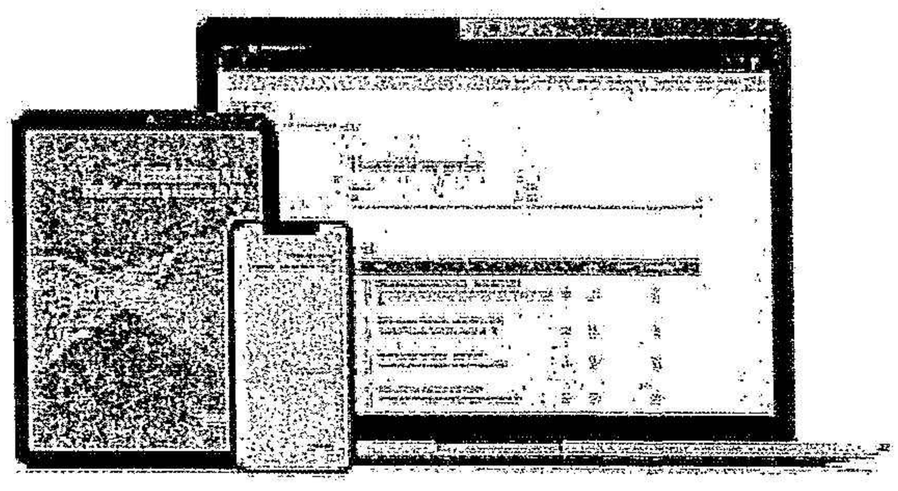
Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %[1]
Rutger Arnhult via bolag	35 709	381 359	3 242	–	36,96	38,71
Gårdarike	39 490	106 463	57	26	12,84	26,17
Handelsbanken fonder	–	57 688	70	–	5,08	3,01
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	47 801	21	–	4,20	2,50
State Street Bank & Trust Co	–	47 646	21	67	4,20	2,49
JP Morgan Chase Bank N.A.	–	26 452	–	237	2,35	1,39
Swedbank Robur fonder	1 593	9 750	–	–	1,00	1,34
CBNY Norges Bank	153	19 197	84	101	1,72	1,09
Prior & Nilsson	–	15 283	–	–	1,34	0,80
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	–	–	0,73	0,78
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	223	10 386	319	827	1,03	0,72
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	627	6 858	–	0	0,66	0,68
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 714	77	–	0,56	0,60
SEB Life International	1 100	–	–	–	0,10	0,57
Invus Investment AB	410	5 091	–	–	0,48	0,48
Övriga aktieägare	10 191	240 714	3 613	11 157	23,36	18,65
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL	90 817	987 900	7 504	12 415	96,60	100,00
Återköpta aktier[1]	2 914	35 691	42	–	3,40	
TOTALT ANTAL AKTIER, TUSENTAL	93 731	1 023 591	7 546	12 415	100,00	100,00

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier. Corem bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.
1) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

INVESTOR RELATIONS

Corems IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten och därmed tillhörande informationsgivning ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, EUs Marknadsmissbruksförordning (MAR), Nasdaqs regelverk, Finansinspektionens vägledning för börsbolag, Svensk kod för bolagsstyrning och Corems informationspolicy.

Pressmeddelanden, delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisningar publiceras och kan laddas ned på Corems webbplats. Där finns även möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Risker och möjligheter

Corems övergripande mål är att över tid ge en hög och stabil avkastning på eget kapital och långsiktigt skapa aktieägarvärde. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka såväl verksamhet, finansiell ställning som resultat. En god hantering kan samtidigt även föra med sig möjligheter. Corems process för riskhantering syftar till att skapa en proaktiv och balanserad hantering mellan risk och möjlighet.

Risker relaterade till Corems verksamhet, liksom bedömd sannolikhet och hantering, identifieras minst årligen i en strukturerad process. Inom bolaget finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta god affärstakt. Identifierade risker är av typen marknadsrisker, affärsrisker, finansiella risker och hållbarhetsrisker. Deras bedömda sannolikhet samt aktuell bevakning och hantering visas nedan.

S = Sannolikhet, där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.
K = Konsekvens, där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

MARKNADSRISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
KONJUNKTUR OCH MAKROEKONOMISKA FAKTORER		En generell konjunkturnedgång kan medföra minskad efterfrågan på lokaler, ökade kostnader och sänkta hyresnivåer i bolagets samtliga marknader. Det har även påverkan på finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden. Mer lokala eller segmentsunika förändringar av marknadsförutsättningar bedöms ha låg påverkan.	En fastighetsportfölj med bredd avseende lokaltyp, geografi och hyresgäster bidrar till riskspridning. Fastigheter med lägen och egenskaper som gör dem attraktiva för flertalet kundsegment minskar risken ytterligare i det fall marknaden förändras. Lokal närvaro ger fördjupad kunskap om marknadsförutsättningarna på de orter där Corem verkar. Lokal förvaltning i egen regi prioriteras för att bibehålla nära kontakt med och kunskap om marknaden och hyresgästers situation. Närheten gör att eventuella betalningssvårigheter hos kunder kan fångas upp tidigt.
GEOPOLITISK INSTABILITET		Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna. Förutom osäkerhet kan det ge ökade priser, försvåra leveranser av eller förorsaka brist på insatsvaror till verksamheten.	Risken hanteras bland annat genom att verka för god finansiell stabilitet i bolaget, goda samarbeten med leverantörer samt väl avvägda avtalslängder. Genom flera olika kapitalkällor, goda relationer med banker och finansieringsinstitut och minskad belåningsgrad minskas risken på finansmarknaden.
PANDEMI ELLER ANNAN SÄRSKILD HÄNDELSE		Pandemier eller andra särskilda händelser kan inträffa hastigt och ha påverkan på samtliga marknader där Corem verkar. Det kan vara till följd av osäkerhet eller mer direkta faktorer. Pandemier kan påverka hyresgäster och deras betalningsförmåga, finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden och därmed aktieinnehaven.	En egen förvaltningsorganisation som är nära hyresgästerna är en viktig parameter för att minska riskerna under pandemin. Närheten gör att eventuella betalningssvårigheter hos kunder kan fångas upp tidigt. Att ha goda relationer med banker och finansieringsinstitut och ha tillgång till flera kapitalkällor minskar risken på finansmarknaden. En god finansiell ställning gör att bolaget kan hantera eventuella nedgångar i aktiekurser avseende aktieinnehav.



Fastigheten Inom Vallgraven 15:2 i Göteborg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF43456C9C08332CBA09620A

20230613121125

AFFÄRSRISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER		Corem redovisar fastighetsinnehavet till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk.	Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Extern värdering av samtliga fastigheter görs årligen – med normalt 20–30 procent av fastigheterna per kvartal. För intern värderng har bolaget värderingskompetens i form av auktoriserad värderare. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Corem god lokalkännedom och kunskap om marknaden på de orter där Corem verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Projekt för driftsförbättring och förädling bedrivs kontinuerligt.

KÄNSLIGHETSANALYS –PÅVERKAN PÅ VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER

		Driftöverskott		
		–5%	+/–0	+5%
Direktavkastningskrav %	+0,5	–13%	–9%	–4%
	+/–0	–5%	0	+5%
	–0,5	+5%	+11%	+16%

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	–10%	–5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	–7 839	–3 919	0	3 919	7 839
Soliditet, %	30	32	34	36	38
Belåningsgrad, %	63	60	57	54	52

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD		Corems resultat påverkas av uthyrningar, ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Risk finns även att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser.	En diversifierad kontraktsbas, med många hyresgäster vilka inom flertalet olika branscher, liksom hyresavtal med olika löptider, minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer. Proaktiv dialog med hyresgästerna kombinerat med fastigheter i kluster som skapar möjlighet att erbjuda alternativa lokallösningar ger ytterligare verktyg att möta förändrade förutsättningar hos kunder.
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER, TEKNISK STANDARD PÅ FASTIGHETER		Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framför allt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal kan de påverka Corems resultat negativt. Även avvikelser i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka utfallet. Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar, vilka kan medföra ökade kostnader och därmed påverka bolagets resultat negativt.	Corem har genom egen och aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett strukturerat underhållsarbete inom förvaltningen syftar till att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, samt minska risken för plötsliga eller omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet. Corems centrala teknikfunktion agerar stöd till förvaltningen både avseende behov av utredningar, optimerings- och energibesparingsfrågor och kan genom central upphandling även bidra till att minimera kostnader för taxebundet. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

AFFÄRSRISKER, forts.

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
PROJEKT		Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser, och riskerna ökar i takt med projektens komplexitet. Det gäller såväl projektgenomförande som leverantörsrisker (inklusive inflation och förseningar), arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat.	Riskhanteringen sker bland annat genom att Corem har en egen projektorganisation med hög kompetens och upparbetad erfarenhet. Det kombineras med en systematisk projektstyrning och uppföljning. På den amerikanska marknaden säkerställs riskhanteringen genom extern projektledning av Corems samarbetspartner. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete, vilka syftar till att minimera risk i genomförande, leverantörsrisk och risk för arbetsplatsolyckor. För att minimera ekonomisk risk startas större ombyggnadsprojekt normalt först då det finns en hyresgäst.
TRANSAKTION		Fastighetstransaktioner är en viktig del i Corems affärsmodell och verksamhet, både avseende förvärv och avyttringar. Vid förvärv finns risk att den tekniska standarden är sämre än bedömt, att dolda miljörisker finns eller att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt gjord bedömning. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Risker vid transaktioner hanteras genom att ha bred och specialiserad kunskap inom fastighetsverksamhet och att vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence.

FINANSIELLA RISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
FINANSIERING, REFINANSIERING OCH LIKVIDITET		Med finansieringsrisk avses risk för att möjlighet till nödvändig upplåning ej finns tillgänglig, eller att den endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Oro på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan förändras. Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullfölja betalningsåtaganden. I det fall Corem inte kan förlänga eller ta upp nya lån, eller om villkoren är oförmånliga, begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framåtsyftande affärer.	Corem har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning och låneförfall. Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och flera kreditgivare minskas risken att inte ha tillgång till nödvändig finansiering. Med en ökad volatilitet på obligationsmarknaden, minskas framåt den exponeringen. Tillgång till outnyttjade kreditramar innebär att risken begränsas risken ytterligare. Likviditetsprognoser på kort och lång sikt upprättas löpande och avrapporteras i styrelsen. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital och arbeta framåtriktat.
RÄNTOR		Räntekostnader är Corems största kostnadspost och därför väsentlig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, liksom oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	Corem har en finanspolicy med mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom balanserad räntebindning och med derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och med flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att minska finansieringskostnader och sänka risken avseende stigande räntekostnader.
VALUTA		Corems ägande av fastigheter i Danmark och USA medför en valutarisk. Valutakursförändringar kan medföra såväl positiva som negativa effekter för Corems intjäningsförmåga och finansiella ställning.	Corem reducerar valutarisken i de utländska fastighetsinnehaven genom att finansieringen delvis sker i lokal valuta.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613122126

FINANSIELLA RISKER, forts.

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
FINANSIELLA ÅTAGANDEN OCH GARANTIER	S K	Finansiering sker främst via bank- och obligationslån där kreditavtalen innehåller finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom soliditet och räntetäckningsgrad. En del av koncernens kreditavtal innehåller dessutom kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om koncernen bryter mot finansiella covenanter eller om det bestämmande inflytandet över bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.	Corem har en finanspolicy som reglerar finansiell risk. Covenanter följs upp kvartalsvis för att säkerställa att inga av dem bryts eller närmar sig brytpunkter. Corem bedömer att de covenanter bolaget har är enligt marknadspraxis.

OPERATIVA RISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
POLITISKA BESLUT; LAGAR OCH REGELVERK	S K	Corems verksamhet påverkas av politiska beslut, lagar och regelverk. Förändringar kan innebära ändrade förutsättningar för verksamheten liksom effekter såsom ökade kostnader, ökade behov av resurser, minskade intäkter, påverkan på finansiering eller framtida investeringsmöjligheter.	Omvärldsbevakning som tidigt fångar upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lag är viktigt. Som stöd till interna specialistfunktioner tas extern expertis in för bevakning inom respektive relevant område, för att ha god bevakning inom samtliga regelverk.
SKATT	S K	Förutsättningarna för Corems verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga avgifter. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, utnyttjande av underskottsavdrag eller avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka resultatet.	Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar avseende nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. Corem anlitar extern skatteexpertis från flera olika firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt betalar hyresgästen fastighetsskatt.
MILJÖ	S K	Enligt miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller miljöskada. Det kan inträffa i det fall den hyresgäst som bedrivit en verksamhet som bidragit till föroreningen själv inte kan utföra eller bekosta efterbehandlingen.	Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier. Corem kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot Corem.
MEDARBETARE	S K	Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för om Corem ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt inom fastighetsbranschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och att Corem inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens.	Corem har etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter och att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare. Detta innefattar bland annat att Corem ska vara ett hållbart företag i alla dimensioner.
KRIS ELLER ANNAN SÄRSKILD HÄNDELSE	S K	Kris eller andra särskilda händelser kan inträffa hastigt och ha påverkan på bolaget eller marknader där Corem verkar.	Corems krishanteringsprocess utgör basen i att hantera eventuella kriser som kan uppstå, tillsammans med att tillse att fullvärdiga försäkringsskydd finns. Corems krishanteringsprocess är central liksom lokal, för att effektivt kunna hantera olika typer av händelser. Interna policyer, rutiner och regelverk syftar till att minska risken för uppkomst av händelser relaterade till Corems egen verksamhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF13456C9C98332CBA096204

OPERATIVA RISKER, forts.

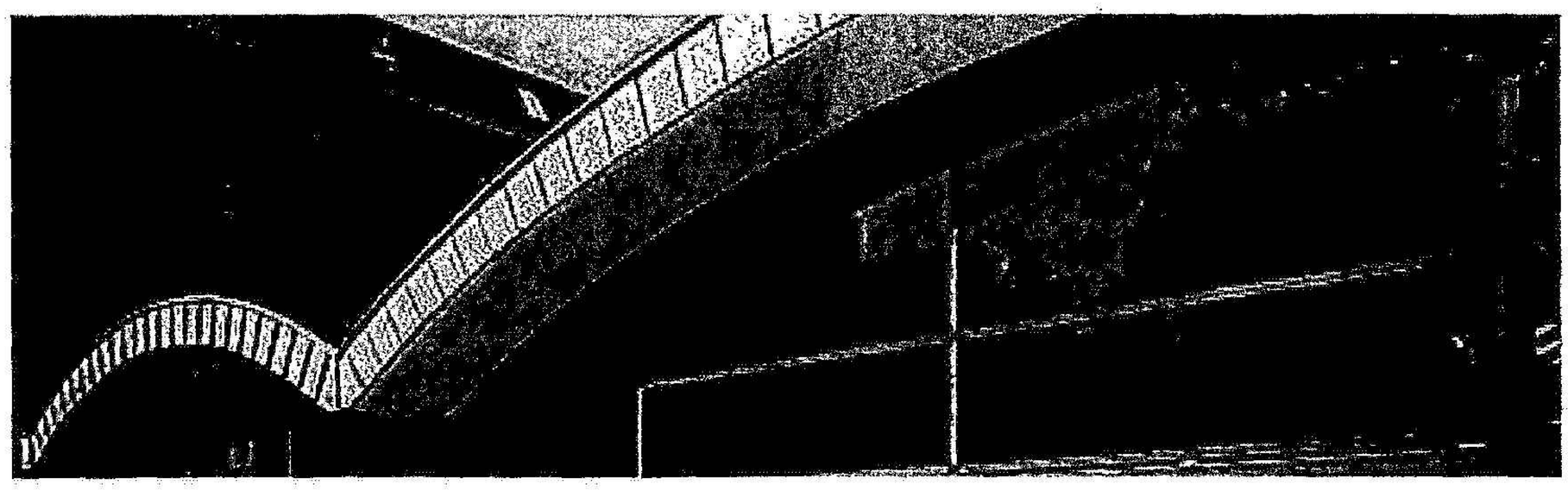
Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
AFFÄRSETIK, ANSEENDE OCH VARUMÄRKE		Förekomst av osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar riskerar att allvarligt skada Corems anseende och varumärken. Risken finns i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till individuella medarbetares agerande.	För att begränsa risken finns uppförandekod samt interna policies och riktlinjer som täcker relevanta områden. Mutor och bestickning ska ej förekomma och det följs upp årligen. Utbildning av nyanställda genomförs vad gäller policies och gemensam uppförandekod. Löpande arbete med att ha en gemensam företagskultur är en annan viktig faktor i att minimera risken. Hög affärsetik är viktigt för Corems medarbetare.
LEVERANTÖRER		Ett stort antal avtal tecknas årligen inom Corems verksamhet. Långa leverantörsled är svåra att kontrollera i detalj, vilket innebär att risk för att osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar kan förekomma inom verksamheten. I det fall sådana beteenden skulle förekomma kan dessutom förtroendet för Corem skadas, vilket har en påverkan på Corems framtida utveckling.	Corems uppförandekod för leverantörer bifogas i leverantörsavtal, i syfte att tillse att leverantörerna arbetar på ett sätt som är i linje med Corems.
IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET		Bolaget är beroende av IT-system både för driften av fastigheterna och för administration. Avbrott som driftstopp, virusattacker eller andra störningar kan inträffa och ha negativ inverkan på bolagets verksamhet, dess medarbetare eller hyresgäster. Ytterligare risker är förlust av hemlig information eller att digitalisering, omställning av arbetssätt eller utveckling av verksamhetens system inte kan göras i den takt som krävs för att möta krav från kunder eller andra intressenter.	Bolaget har ett aktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive rutiner för back-up, molntjänster och leverantörer. All datautrustning är modern och har aktuella virusskydd, brandväggar etc. Bolaget har intern och extern kompetens inom IT. Rutiner finns angående sparande av information, lösenordsbyten etc. Informationsbehovet från intressenter, såsom informationsbehov från kunder och rapporteringskrav från andra externa intressenter, analyseras i samband med affärsplanearbetet.

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ RESULTAT FÖRE SKATT

	Förändring +/–	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/–49
Hyresintäkter [1)]	1 procent	+/–44
Corems genomsnittliga ränta	1 procentenhet	–/+476

1) Baseras på kontraktsvärde.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens resultaträkning 2022 och balansräkning per 31 december 2022. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat före skatt efter fullt genomslag av var och en av variablerna i tabellen nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.



Copenhagen Business School i Köpenhamn.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

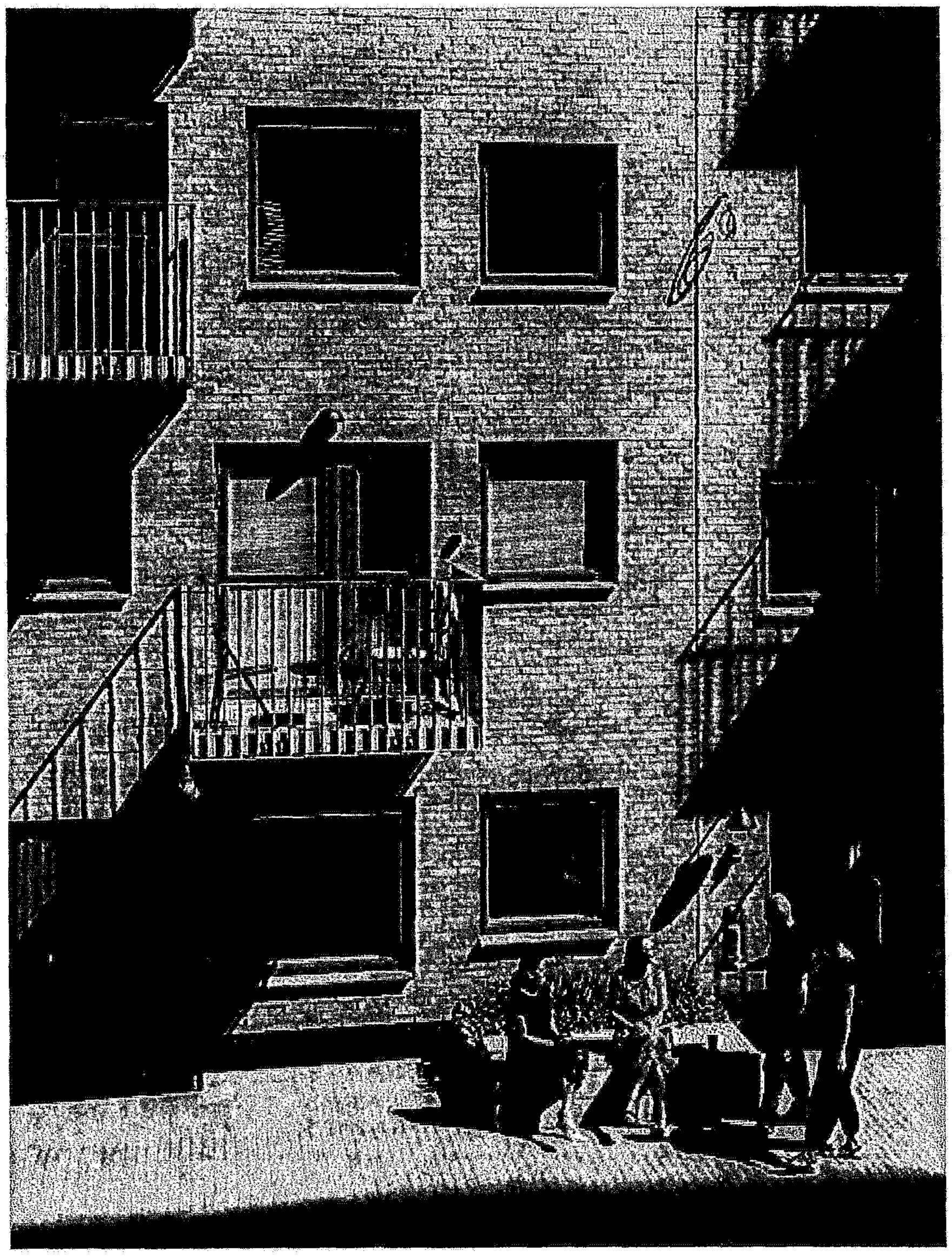
20230613121127

HÅLLBARHETSRISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
KLIMATFÖRÄNDRINGAR		Fastigheter påverkas av ett förändrat klimat i fall av höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och översvämningar. Investeringar beaktar därför möjliga konsekvenser av klimatförändringar. Ett förändrat klimat ställer krav på ett proaktivt arbetssätt för att minimera oförutsedda kostnader och investeringar vilka kan bli följd av ett förändrat klimat.	• Långsiktiga klimatmål och handlingsplaner. • Riskinventering av bestånd med klimatscenarios och åtgärdsplaner. • Riskanalyser vid nyproduktion och förvärv. • Uppföljning och transparent redovisning av miljödata.
NEGATIV MILJÖPÅVERKAN		Miljöpåverkan uppstår till följd av ökad energiförbrukning, användning av farliga material och kemikalier, samt ökad konsumtion. Fastigheter med stor miljöpåverkan bedöms få successivt minskad efterfråga från kunder liksom bli svårare att refinansiera. Långsiktiga risker är därmed fallande intäkter, ökade driftskostnader, ökade finansieringskostnader och sjunkande fastighetsvärde. Ett aktivt och ambitiöst miljöarbete bedöms leda till minskade operativa kostnader och förbättra förutsättningar avseende framtida finansiering.	För att säkerställa framdrift är miljö- och klimatarbetet helt integrerat i verksamheten och affärsstrategin. • Hållbarhetspolicy och miljömål. • Långsiktig energistrategi. • Miljökrav i upphandling av entreprenader, material och tjänster. • Uppförandekod för leverantörer med miljökrav. • Miljöcertifiering av byggnader. • Investeringar i egenproduktion av förnybar energi.
KORRUPTION OCH BROTT MOT MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		Corem är ett fastighetsbolag med stort externt intresse och ett högt antal samarbetspartners och kunder. Risk för brott mot mänskliga rättigheter, korruption eller annat oetiskt agerande internt, hos medarbetare, eller externt, från associerade leverantörer och samarbetspartners, kan skada förtroendet för Corem och därmed innebära ekonomisk skada och skadat varumärke.	För att motverka riskerna ställs höga krav på att medarbetare och leverantörer ska uppfylla uppförandekoden. • Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. • Uppförandekod för medarbetare och leverantörer. • Utbildning och kompetenshöjande aktiviteter som involverar samtliga medarbetare. • Granskning och revisioner av leverantörer. • Visselblåsarfunktion
FYSISK OCH PSYKOSOCIAL ARBETSMILJÖ		Engagerade och kompetenta medarbetare är avgörande för att långsiktigt kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt. Byggarbetsplatser och ensamarbete i förvaltningen är särskilt förknippade med arbetsmiljörisker. Det finns även en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte säkerställer en sund och hälsosam arbetsmiljö.	• Arbetssätt och processer som säkerställer kompetensförsörjning och utveckling av personalen. • Policyer, riktlinjer och rutiner för kvalitetssäkring och systematiskt arbetsmiljöarbete. • Organisation med skyddskommitté och skyddsombud. • Säkerhetskultur och värderingar som skapar en trygg arbetsplats. • Hälsofrämjande åtgärder. • Visselblåsarfunktion. • Vid beställning av entreprenader kravställa arbetsmiljö och riskhantering i dialog med entreprenörer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A



Kopparhusen i Norrköping.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121128

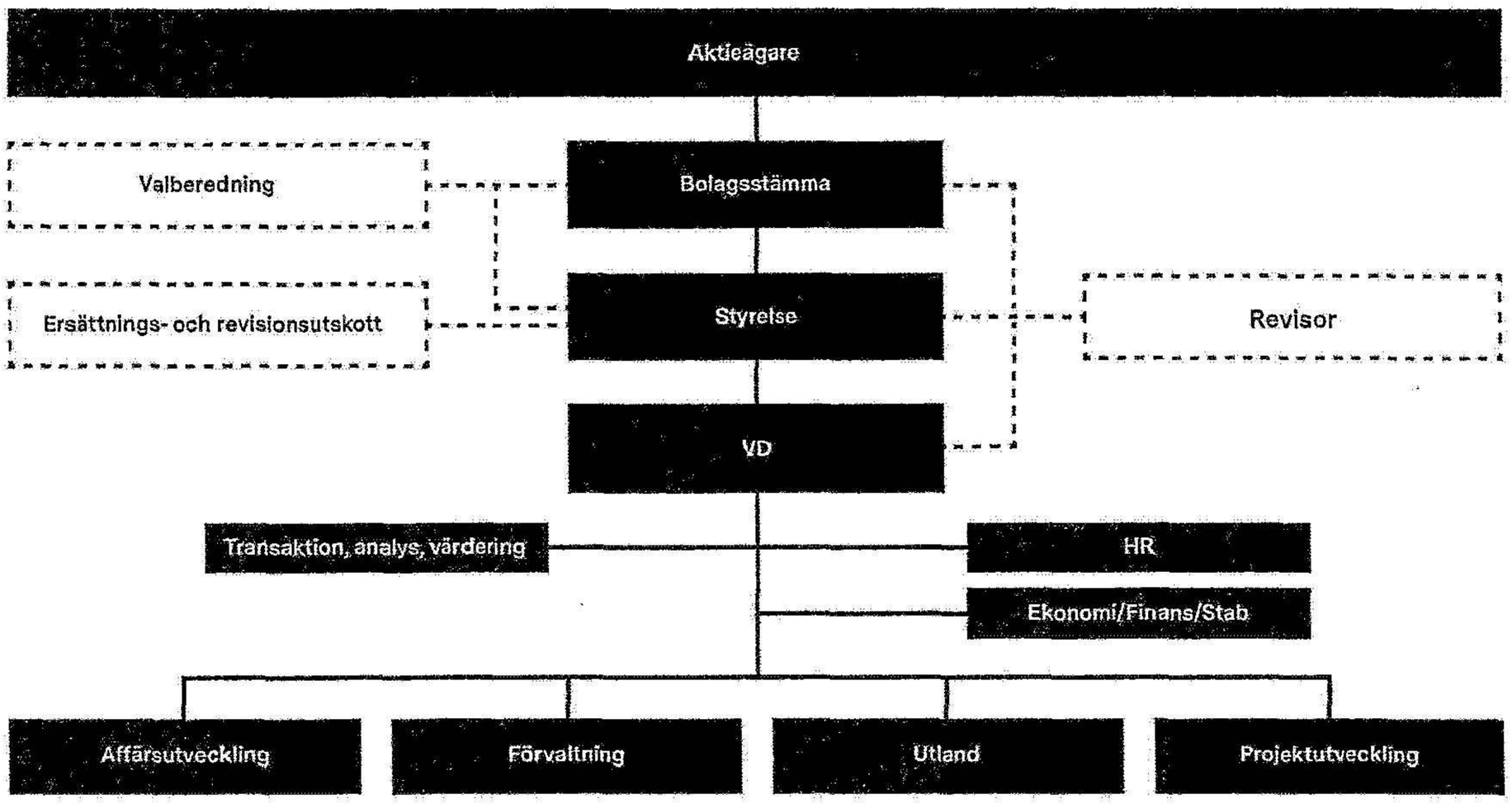
Bolagsstyrning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Bolagsstyrningsrapport

Corem Property Group AB (publ) ("Corem") är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att VD och operativ ledning arbetar för att skapa värde samt att risker i verksamheten hanteras.



Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i tillägg till årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6 §) och den svenska koden för bolagsstyrning. Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisor bifogas detta dokument.

Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten, inklusive riskhantering samt uppförandekod.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2022 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

AKTIEÄGARE OCH AKTIER

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A har en röst per aktie medan stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier har en tiondels röst vardera.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613122129



Corems kontor i Göteborg, tidigare nominerat till tävlingen Sveriges Snyggaste Kontor.



Bolagsordning

Bolagsordningen föreskriver i huvudsak följande. Bolagets företagsnamn är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktier kan utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Ett omvandlingsförbehåll finns, där stamaktier av serie A under två perioder per år kan omvandlas till stamaktier av serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i Corems bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, inlösenförbehåll för preferensaktier, vinstutdelning, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet på bolagets webbplats www.corem.se.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 47 935 aktieägare (46 706). De fyra största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 36,96 procent (33,38) av kapitalet och 38,71 procent (36,03) av de utestående rösterna, Gårdarike AB med 12,84 procent (13,87) av kapitalet och 26,17 procent (26,68) av de utestående rösterna, Handelsbanken fonder med 5,08 procent (6,79) av kapitalet och 3,01 procent (4,02) av de utestående rösterna och Länsförsäkringar fondförvaltning med 4,20 procent (6,10) av kapialet och 2,50 procent (3,61) av de utestående rösterna.

AKTIER

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Under februari 2022 begärde aktieägare omvandling av totalt 111 812 stamaktier av serie A, vilka under mars 2022 omvandlades till stamaktier av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under augusti 2022.

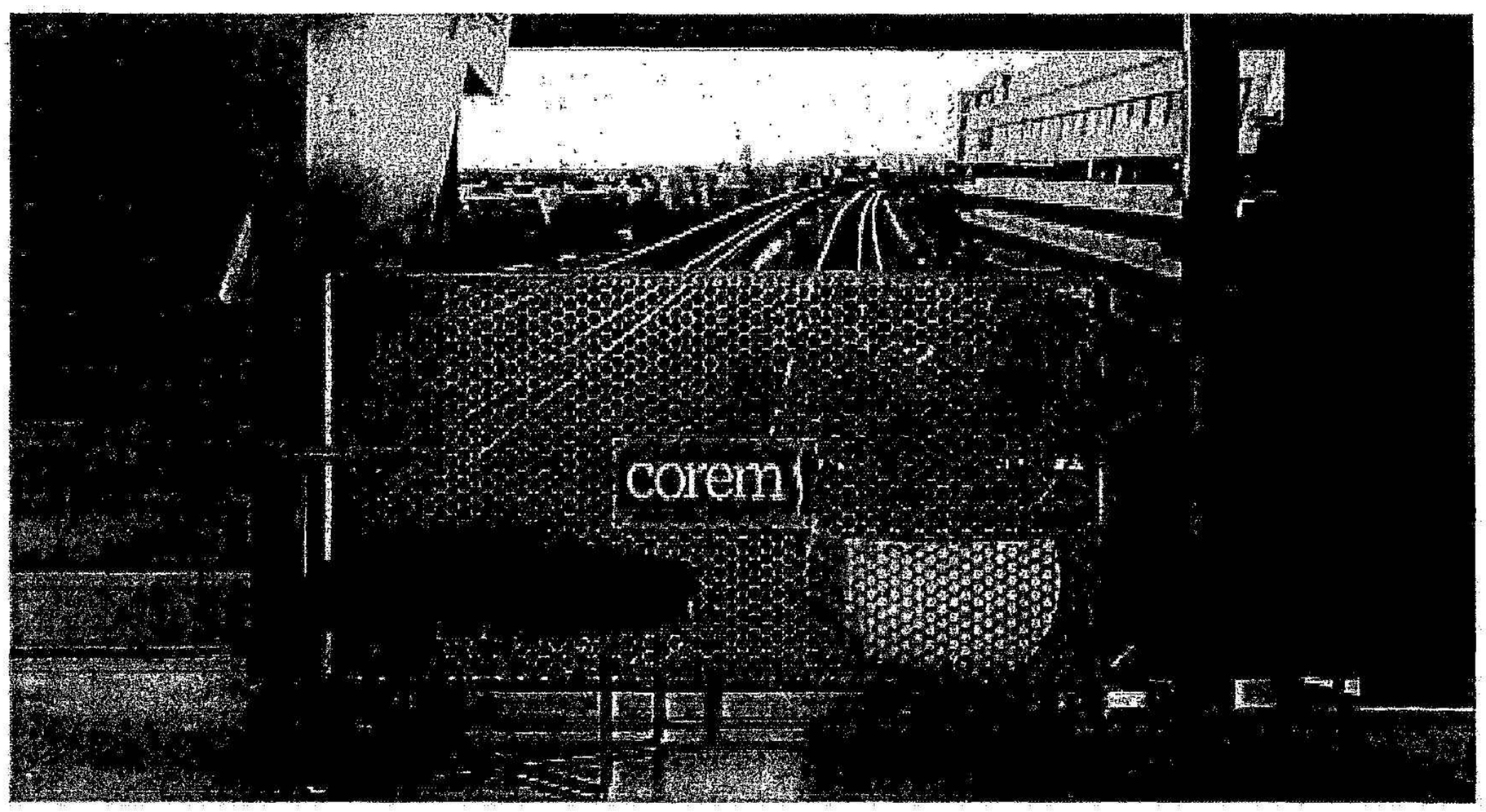
Den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier i Corem totalt till 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 10,45 kr (32,60) per stamaktie av serie A, 8,39 kr (32,65) per stamaktie av serie B, 170,60 kr (316,00) per stamaktie av serie D och 211,50 kr (324,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 13,5 mdkr (42,9).

Corem återköpte under året 6 060 450 stamaktier av serie B och 42 000 stamaktier av serie D. Per 31 december 2022 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier av serie A, 35 691 000 stamaktier av serie B samt 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stam aktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktieslag, aktieägare och aktieutveckling över tid se sidorna 80–83 samt Corems webbplats, www.corem.se.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:



Interiör från Kista Gate, Stockholm.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma

Corems ordinarie årsstämma 2022 ägde rum den 27 april 2022 i Stockholm. I enlighet med tillfälliga lagregler på grund av rådande pandemi genomfördes stämman genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 68,6 procent (85,6) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.
Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehorn samt styrelseledamöterna Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor och Magnus Uggla, samt nyval av Christian Roos. Bolagets revisor Ernst & Young AB omvaldes, med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor.

Beslut på årsstämma

Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats www.corem.se. Utöver obligatoriska ärenden enligt bolagsordningen beslutade stämman i huvudsak även följande:

- Utdelning av 0,40 kr per stamaktie av serie A respektive serie B, samt utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie.
- Antalet styrelseledamöter ska uppgå till 6 ledamöter.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av ersättningsrapport.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier.
- Beslut om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Årsstämman 2022 beslutade att valberedningen ska utökas med en ledamot till att bestå av fem ledamöter, varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ska kontakta de fyra till röstetalet största aktieägarna i bolaget per den sista dagen för handel i augusti månad, året före årsstämman. I det fall en tillfrågad aktieägare ej önskar utse en ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas till dess att valberedningen består av fyra ledamöter. Valberedningen ska inom sig utse ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämmoordförande
- Styrelseordförande
- Styrelsesammansättning, inkluderande val av styrelseledamöter, antal ledamöter, samt arvode
- Ersättning för utskottsarbete
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts

Samt:

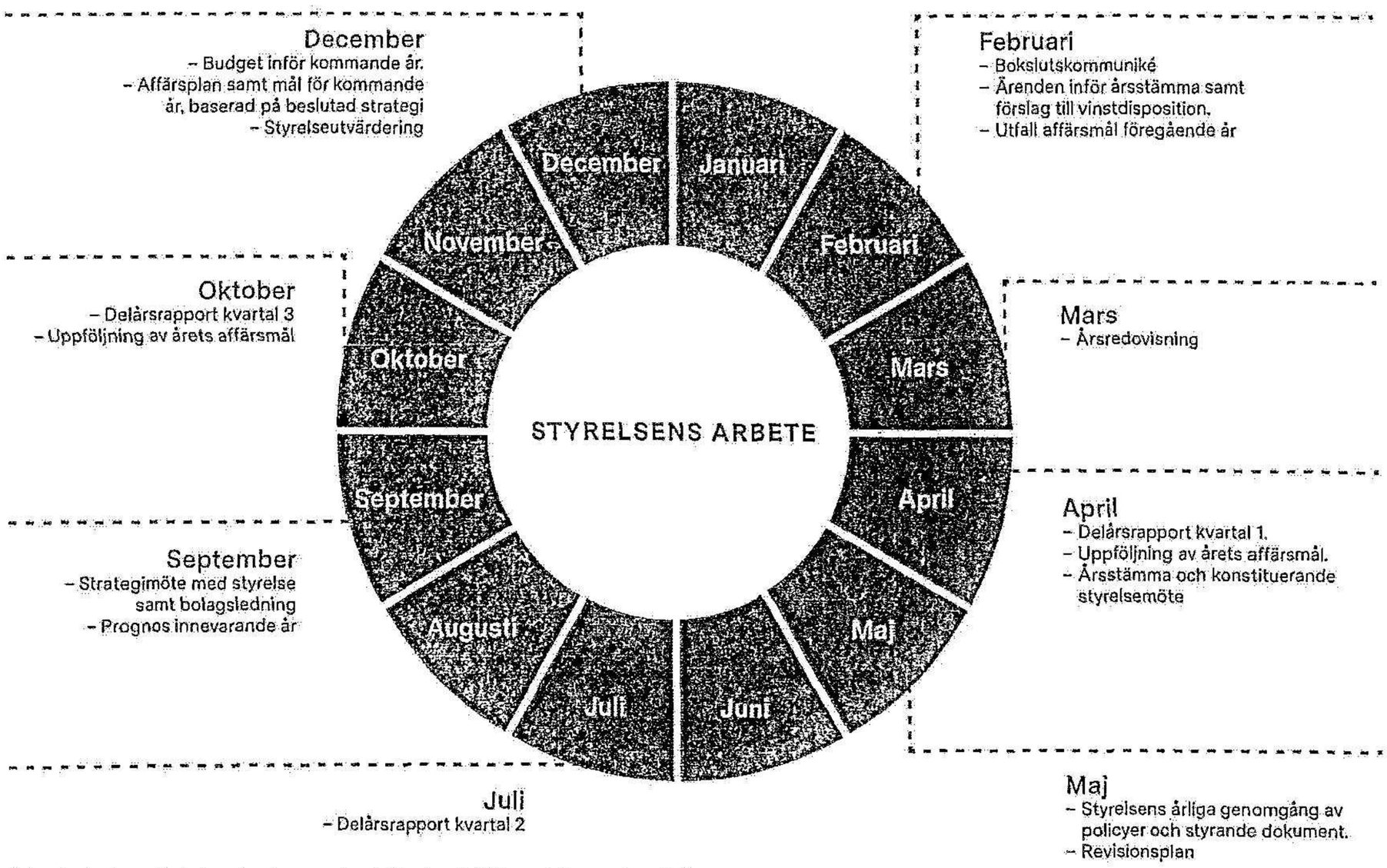
- Ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval
- Föreslå regler för valberedningens sammansättning till stämma

Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden. I sitt arbete ska valberedningen beakta att mångfald och en jämn könsfördelning ska

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121130



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, finansiell ställning, företagskultur och organisation samt uppdatering av strategiska initiativ.

råda i styrelsen i enlighet med rekommendationer från Koden samt i enlighet med Corems hållbarhetspolicy och dess avsnitt om mångfald i styrelsen.

Valberedning inför årsstämma 2023

Valberedningen inför årsstämma 2023 består av Rutger Arnhult (utsedd av M2 Asset Management-koncernen), Lars Höckenström (Gårdarike), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder AB), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning AB) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning offentliggjordes på Corems webbplats den 20 oktober 2022.

Valberedningen representerar 70,4 procent av utestående röster per den 31 december 2022. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Rutger Arnhult är valberedningens ordförande.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Inför årsstämman 2023 har valberedningen haft fyra protokollförda möten och därutöver haft kontakter per telefon och e-post. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem och bolagets framtida utveckling. Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen. Vid utgången av 2022 var två styrelseledamöter kvinnor och fyra män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

REVISORER

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år.

I samband med årsstämman 2022 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes som bolagets revisorer, och meddelade Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Revisor har under perioden mellan årsstämmorna 2022 och 2023 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

För information om ersättning till revisorer, se not 5.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43458C9C08332CBA09620A

STYRELSE

Styrelsens sammansättning

Corems styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2022. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Katarina Klingspor, Fredrik Rapp, Christian Roos, Christina Tillman och Magnus Uggla. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 102.

Mångfaldspolicy för styrelsens sammansättning

Styrelsen i Corem ska ha en ändamålsenlig samlad kompetens för den verksamhet som bedrivs samt kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför. Målsättningen är att styrelsen ska bestå av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung, samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund som sammantaget bidrar till ett oberoende och ifrågasättande i styrelsen. Denna policy verkar för mångfald och för att skapa ett bra och öppet arbetsklimat.

Styrelsens oberoende

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Koden ska majoriteten av de stämmovalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Corem.

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2022 till 15 044 891 aktier, varav 1 332 940 stamaktier av serie A, 13 630 348 stamaktier av serie B, 81 303 stamaktier av serie D samt 300 preferensaktier. Innehaven motsvarar 1,32 procent (1,35) av kapitalet och 1,37 procent (1,30) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

Styrelsens arbete

Styrelsen utses av bolagsstämman och förvaltar Corem för ägarnas räkning genom att fastställa affärsplan, mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma bolagets ekonomiska situation samt att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska även utse verkställande direktör, granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policyer och riktlinjer.

Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens åtaganden samt arbetsfördelning mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

Ersättningsutskott och revisionsutskott

Enligt beslut fattat av Corems styrelse utför styrelsen själv de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättnings-

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

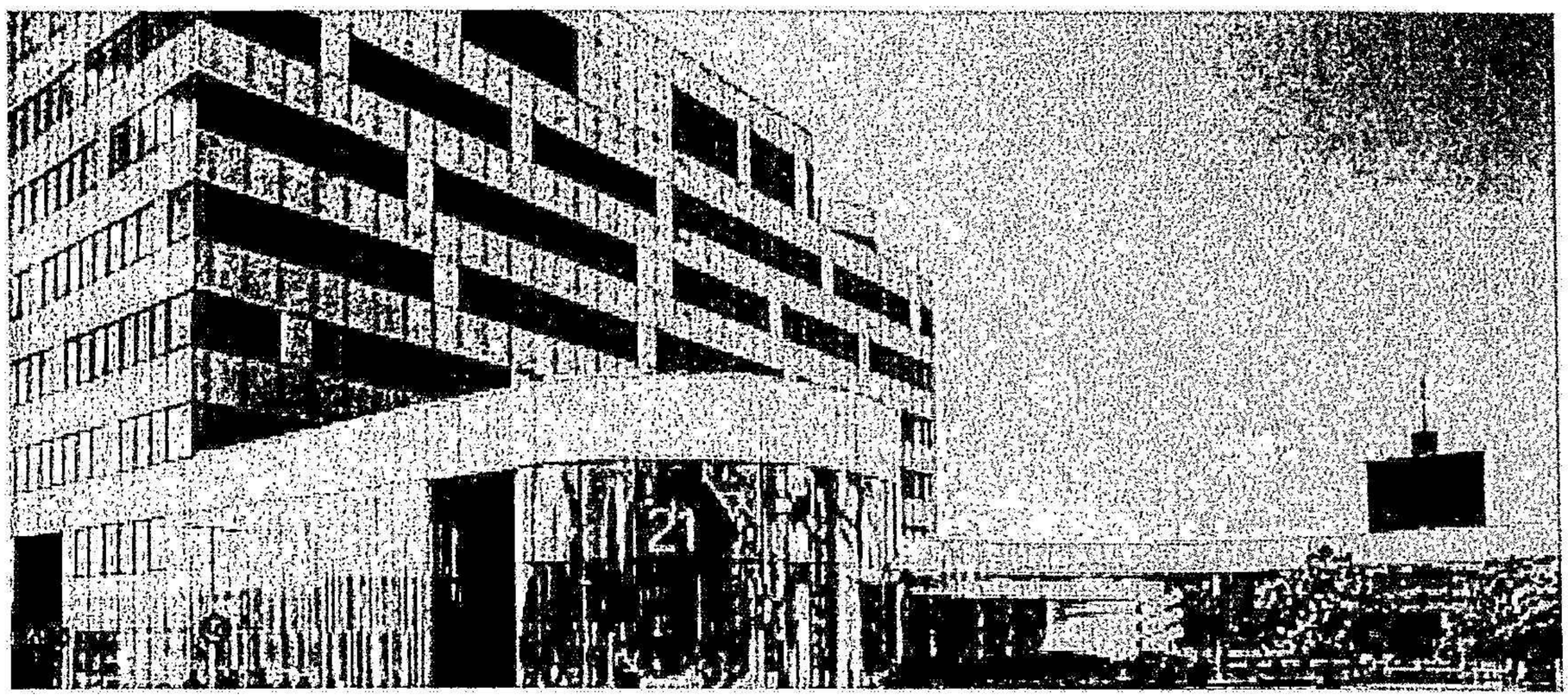
Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Totalt antal möten	Närvaro
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	38	38
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	38	37
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	38	38
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	38	37
Magnus Uggla	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	38	37
Christian Roos[1)]	2022	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	27	26
Revisorer								3

1) Ledamot sedan 27 april 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121311



Fastigheten Isafjord 4 i Kista, här har Ericsson sitt huvudkontor.

utskott respektive ett revisionsutskott. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning. Styrelsen träffar fortlöpande bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar och andra anställningsvillkor till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer som årsstämman fattat beslut om.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande utses av årsstämman och har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Ordförande ska särskilt:

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker.
- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året haft sammanträden vid 38 tillfällen (41), varav 1 var konstituerande (1). Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetstransaktioner och större investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning och det finansiella läget. Vidare ges rapport av större händelser och frågor i förvaltnings- och projektverksamheten, uthyrningsläge samt läget på kredit- och finansmarknaden. Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande. Uppföljning mot satta affärsmål görs kvartalsvis. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

Årsbokslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinstdisposition, behandlas i februari, medan delårsbokslut behandlas i april, juli och oktober.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Bland de ärenden som behandlats under året kan nämnas skapandet av det nya bostadsbolaget, fastighetstransaktioner som genomförts och avtalats under året, analys avseende aktuellt och förväntat finansieringsläge, pågående och planerade fastighetsprojekt, organisation och resursbehov, finansiella placeringar i noterade fastighetsbolag, samt uppföljning av beslutade affärsmål.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2022 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen
Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom informationspolicyn, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, bokslutsrapport och årsredovisning. De finansiella mål som styrelsen fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i pressmeddelanden med finansiellt innehåll samt presentationsmaterial i samband med möten med media, ägare och finansiella institutioner.

BOLAGSLEDNING

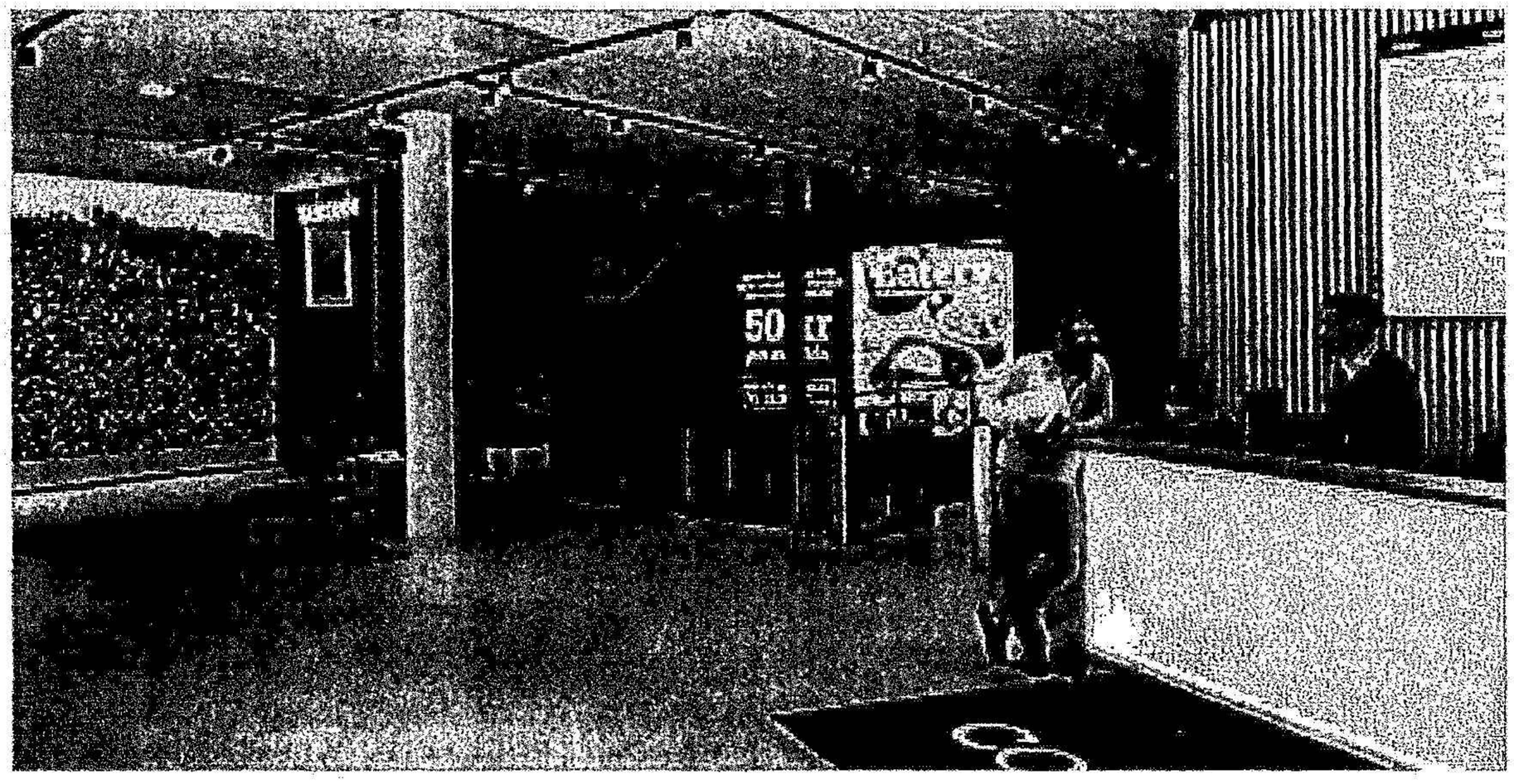
VD, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för VD.

VD tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredra ärenden och motivera förslag till beslut, samt rapportera till styrelsen om bolagets utveckling.

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2022 av sex anställda personer inklusive VD:

- VD, Eva Landén
- Affärsutvecklingschef, Håkan Engstam
- CFO, Anna-Karin Hag
- Tf Finanschef, Anders Karlsson
- Transaktionschef, Peeter Kinnunen
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén

Corem håller bolagsledningsmöte varannan vecka. Möten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje bolagsledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrnings-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi. Till stöd för ledningens beslutsfattande finns utskott som inkluderar specialister från olika delar i bolaget, som exempelvis investeringskommitté och hållbarhetsråd. Ytterligare information om bolagsledningen finns på sidan 103.



Kista Gate är en fullservicefastighet med restaurang, reception, konferensytor, café och gym.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613122132

KONCERNEN

Organisation

Corem hade per den 31 december 2022 totalt 333 anställda inom koncernen. Av de anställda var 46 procent kvinnor.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2022 av 403 aktie-, kommandit- och handelsbolag (431), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

ERSÄTTNINGAR

Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2020 att gälla som längst intill årsstämma 2024. Styrelsen och den verkställande direktören har under räkenskapsåret 2022 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts. Riktlinjerna är i grunden oförändrade jämfört med föregående år.

Corems principer och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader.

Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter. För fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Rörliga ersättningar ska baseras på mätbara och affärsfrämjande kriterier, vilka fastställs årligen av ersättningsutskottet. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen.

Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems VD och koncernledning framgår i not 4.

Ersättning till styrelse

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämma. För 2022 uppgick arvodet till 550 000 kr (320 000) till styrelsens ordförande och 300 000 kr (180 000) till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Ersättning till verkställande direktör

Under 2022 har verkställande direktören, tillika koncernchefen, uppburit fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till maximalt sex ordinarie månadslöner. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i Corems vinstandelsstiftelse. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. Verkställande direktören har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare

Principen för ersättning till övriga ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i vinstandelsstiftelse. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsförmåner motsvarande minst det belopp som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. För tre av dessa ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, för en ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader och för en av dessa gäller från bolagets sida tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2022.

Vinstandelsstiftelse

I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämmans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2022 uppgick till 0 tkr (7 360).

INTERN KONTROLL

Styrelsens rapport om intern kontroll

Corem hanterar löpande risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs proaktivitet, god intern styrning och kontroll. Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Koden och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, vilken påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare. Processen har utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål vad gäller ändamålsenlig och effektiv verk-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

samhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar uppnås.

Styrelsen ska se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

Kontrollmiljö

Processen för intern kontroll baseras på kontrollmiljö och kontrollåtgärder, som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen; riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kontrollmiljön säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion.

Väsentliga processer utöver den finansiella rapporteringen, som exempelvis redovisningsinstruktioner, projekt- och hyresadministration, utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner.

Policydokument

Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Bolagets styrelse har under året antagit följande policyer: Finanspolicy, Utdelningspolicy, Närståendepolicy, Policy för godkännande av icke-revisionstjänster, Krishanteringspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Policy för personuppgiftsbehandling, Informationspolicy, Insiderpolicy och Hållbarhetspolicy inklusive Uppförandekod, vilken summerar värderingar och hur verksamheten ska bedrivas.

Viktiga instrument för att säkerställa god intern kontroll är attestinstruktion, ekonomihandbok med rutinbeskrivningar, personalhandbok och liknande samt interna riktlinjer som beslutas på VD-nivå. Styrelsen för en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att identifiera, värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatt för hanteras proaktivt och i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Risker relaterade till Corems verksamhet identifieras i en strukturerad process, årligen eller vid behov, av koncernledningen. Riskerna utvärderas avseende bedömd sannolikhet och konsekvens samt hantering, och informeras och diskuteras sedan i Corems styrelse. Identifierade risker finns inom områdena marknadsrisker, finansiella risker, affärsrisker och hållbarhetsrisker. Utförlig

POLICY	SYFTE
Finanspolicy	Specificerar övergripande finansiella mål samt riktlinjer för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, så att långsiktiga och stabila finanser liksom god avkastning till aktieägare säkerställs. Policyn innehåller även fördelning av ansvar.
Utdelningspolicy	Definierar hur stor andel av årets förvaltningsresultat, efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, som ska delas ut till bolagets ägare av stamaktier av serie A och B.
Närståendepolicy	Med närstående bolag avses bolag där ett närstående ägande finns. Policyn innehåller riktlinjer avseende upphandling och tillhandahållande av tjänster till och från närstående bolag, för att säkerställa att affärer med närstående bolag alltid görs till marknadsmässiga villkor.
Policy för godkännande av icke-revisionstjänster	Innehåller riktlinjer avseende upphandling av så kallade icke-revisionstjänster för att säkerställa att oberoende, opartiskhet och självständighet hos Corems externa revisorer vidhålls.
Krishanteringspolicy	Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.
Arbetsmiljöpolicy	Beskriver övergripande ramar och metoder för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.
Policy för personuppgiftsbehandling	Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, www.corem.se. Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav.
Informationspolicy	Innehåller riktlinjer och kommunikationsvägar avseende såväl extern som intern kommunikation. Policyn säkerställer att snabb, korrekt och relevant information om bolaget tillhandahålls bolagets intressenter. Transparens och tillförlitlighet ska prägla Corems informationsgivning.
Insiderpolicy	Regler rörande sekretess och handel med värdepapper för personer med insiderinformation. Policyn säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.
Hållbarhetspolicy och uppförandekod	Beskriver hur verksamheten ska bedrivas med avseende på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och antikorruption. Hållbarhetspolicyn innefattar personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler. Verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma, och Corem ska vara en sund, säker och attraktiv arbetsplats. Corem ska vidare ha ett aktivt miljöarbete som minimerar negativ miljöpåverkan från verksamheten.
IT-Policy	Klargör och fastställer företagets grundläggande principer för införande och användande av IT-relaterade system, tjänster och processer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121333

information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 84–89. Klimatrelaterade risker beskrivs även i TCFD-rapporten på sidorna 160–161.

Corem har i enlighet med sin investeringsstrategi för avsikt att långsiktigt fortsätta sin utveckling genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Genom bolagets affärsplanearbete identifieras såväl affärs- som hållbarhetsrisker löpande och åtgärder föreslås samt utförs.

Informationsgivning

Bolagets informations- och kommunikationsvägar syftar till att säkerställa effektiv och korrekt information till alla delar av verksamheten, marknaden, och relevanta myndigheter. Policyer och riktlinjer görs tillgängliga och kända för berörd personal, medan information om händelser, utveckling och status i verksamhetens olika delar återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, VD och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut.

Extern information består till exempel av lagstadgad rapportering till myndigheter och rapportering av finansiell information. Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare samt andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutsrapport och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder webbplatsen www.corem.se för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy vilken beskriver hur såväl extern som intern informationsgivning ska ske.

Intern information förmedlas genom regelbundna möten, bolagskonferens samt via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att fungera som en plattform genom vilken aktuell och relevant information görs tillgänglig för medarbetare.

Kontrollaktiviteter

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Uppföljning och analys av utfall sker mot budget, prognos och föregående år. Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Behov av internrevision

Corems styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Corem tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms som tillräckligt.

Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. CFO har under året deltagit i styrelsemöten, liksom övriga tjänstemän i koncernen som regelbundet deltar i styrelsemöten såsom föredragande av särskilda frågor.

Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor och avrapporteras till styrelsen.

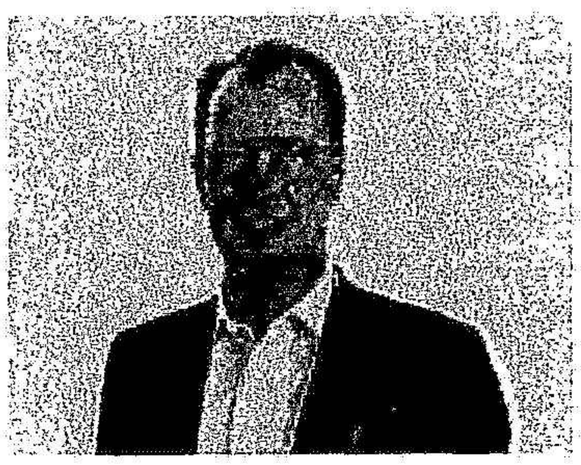
Visselblåsarfunktion

Corem har en visselblåsarfunktion för att säkerställa den korrekta tillämpningen av Uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen är till för alla anställda, inhyrd personal och konsulter. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Styrelse



PATRIK ESSEHORN

Ledamot sedan 2008 och *ordförande* sedan 2010.

Född 1967.

Utbildning: Jur kand.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Klövern AB. Delägare, styrelseledamot och verkställande direktör för Walthon Advokater AB. Styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB. VD och styrelseledamot i EssehornNorrman Advokat AB.

Beroende i förhållande till Bolaget. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 11 500, stamaktie B: 118 500.



KATARINA KLINGSPOR

Ledamot sedan 2020.

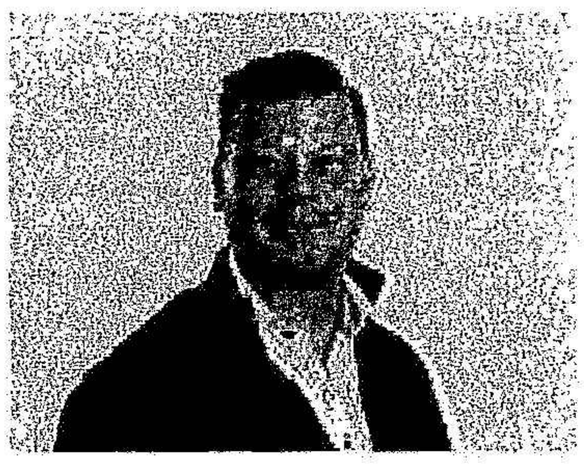
Född 1963.

Utbildning: MBA samt ekonomi- och juridikstudier.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande för Premium Svensk Lax AB (publ) och Svenska Viltmatakademin samt styrelseledamot i Biby Förvaltnings AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 30 000, preferensaktie: 150.



FREDRIK RAPP

Ledamot sedan 2018.

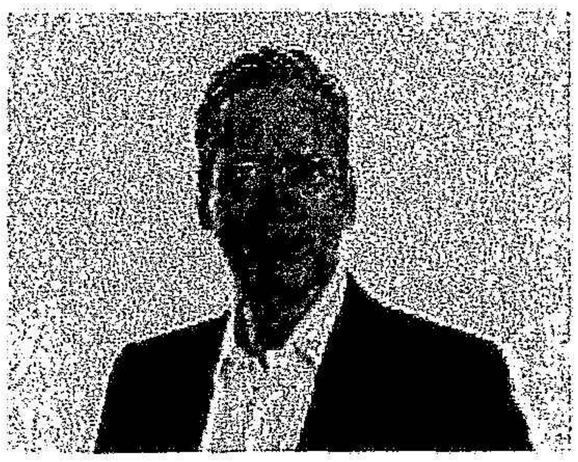
Född 1972.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:
VD för Pomona-gruppen AB. Styrelseordförande i Xano Industri AB, Argynnis Industrier AB samt Svenska Handbollförbundet. Styrelseledamot i Itab Shop Concept AB, Ages Industri AB, Pomonagruppen AB inklusive dotter/intressebolag och Segulah AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 749 999, stamaktie B: 7 499 990.



CHRISTIAN ROOS

Styrelseledamot sedan 2022.

Född 1972.

Utbildning: Magisterexamen ekonomi.

Övriga styrelseuppdrag:
Brompton Point Partner AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Inget innehav.



CHRISTINA TILLMAN

Ledamot sedan 2010.

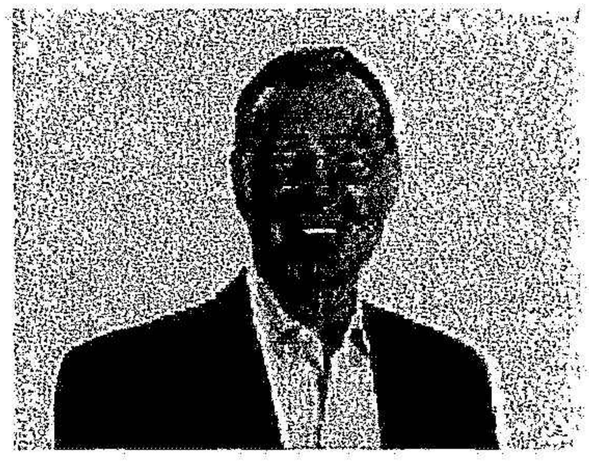
Född 1968.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande för NF11 Holding AB. Styrelseledamot i Volati AB (publ), Grimaldi Industri AB, Cycleurope AB, MBRS Group AB (publ) och Footway Group AB (publ). Suppleant i styrelsen för Kattvik Financial Services AB, Stocksund Financial Management AB och Stocksund Financial Services AB. Tf VD för Hunter Sales i Stockholm AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 781 858, stamaktie D: 81 303, preferensaktie: 150.



MAGNUS UGGLA

Ledamot sedan 2020.

Född 1952.

Utbildning: Civilingenjör, Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande för Junibacken. Styrelseledamot i Resolutionsdelegationen vid Riksgäldskontoret samt ledamot i Advisory Board för Ashoka Sverige.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 200 000.

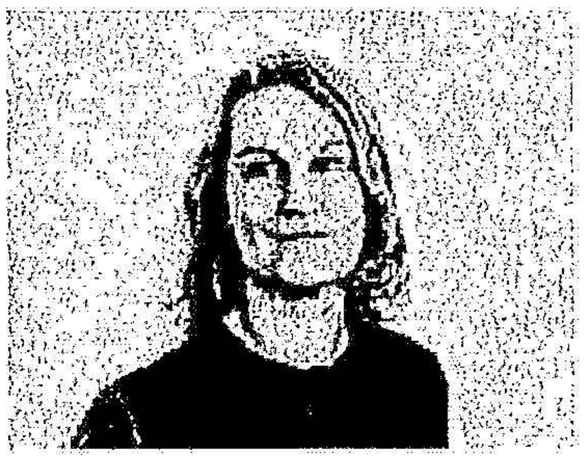
*Aktieinnehav per 2022-12-31.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF43456C9C08332CBA09620A

20230613121134

Bolagsledning



EVA LANDÉN

VD

Född 1965.

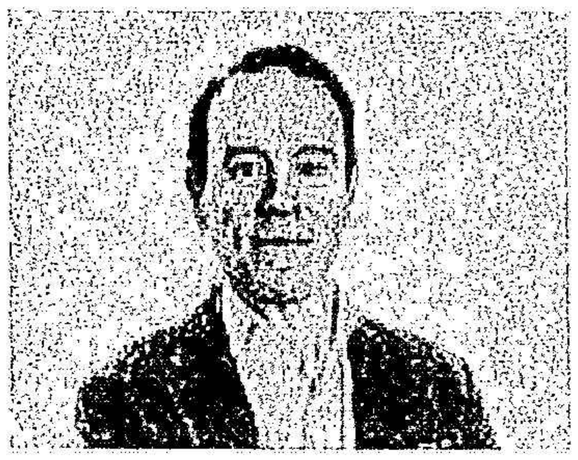
Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare anställning:
CFO och Vice VD på Corem 2008–2011, CFO på Bonnier Cityfastigheter 2000–2008, Auktoriserad revisor hos PwC 1988–2000.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Specialfastigheter Sverige AB (publ). Styrelseledamot i Klövern AB.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 6 120, stamaktie B: 73 070, stamaktie D: 279.



HÅKAN ENGSTAM

Affärsutvecklingschef

Född 1963.

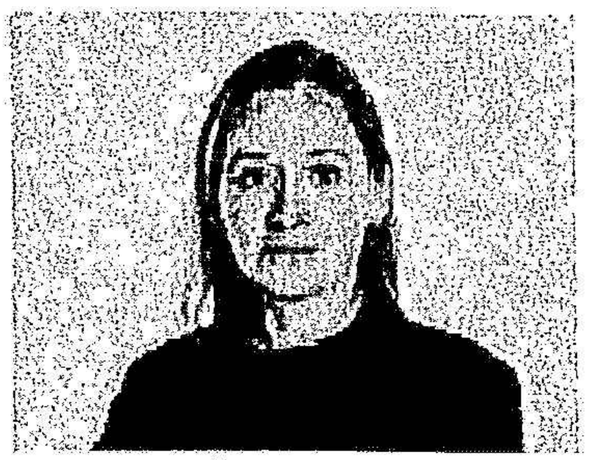
Anställd sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:
VD på Tilia Fastigheter AB 2019–2022, Transaktionschef och Vice VD på Corem 2007–2019, Projektledare på Lundberg & Partners (idag Pangea) 2001–2007, Analytiker och fondförvaltare på Swedbank Robur Kapitalförvaltning 1998–2001, WASA Kapitalförvaltning 1991–1998.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 9 272, stamaktie B: 79 327, preferensaktie: 650.



ANNA-KARIN HAG

CFO

Född 1973.

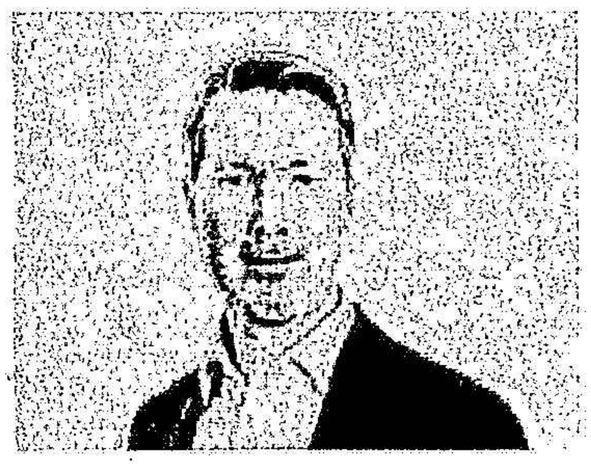
Anställd sedan 2018.

Utbildning: Ekonomie magister.

Tidigare anställning:
CFO på Humlegården Fastigheter AB 2015–2017, CFO på John Mattson Fastighets AB 2011–2015, Koncernkontroller på AP Fastigheter/Vasakronan 2004–2011, PwC Corporate Finance Real Estate 2000–2004.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 1 300, stamaktie B: 8 300, stamaktie D: 200.



ANDERS KARLSSON

Tf Finanschef

Född 1978.

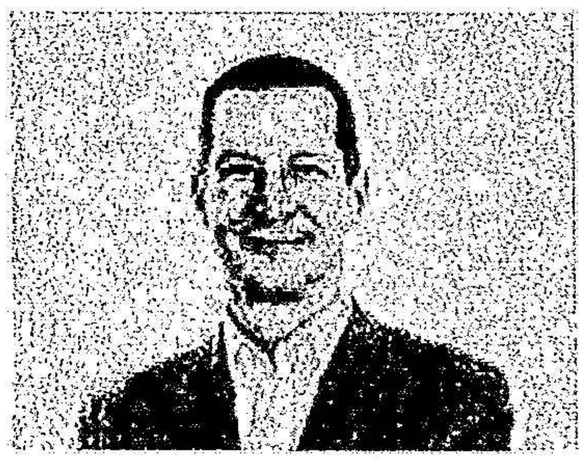
Anställd sedan 2021.

Utbildning: Universitetsstudier industriell ekonomi.

Tidigare anställning:
Finansansvarig på Corem 2022, Bitr. Finanschef på Klövern AB 2020–2021, Finanscontroller på Klövern AB 2006-2020.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*
Inget innehav.



PEETER KINNUNEN

Transaktionschef

Född 1973.

Anställd sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:
Transaktionschef på Klövern AB 2012–2021, COO Vanir Asset Management AB 2010–2012, Chef Transaktion & Analys Kungsleden AB 2007–2010.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 6 279, stamaktie B: 221 594, stamaktie D: 2 727.



ANNA LIDHAGEN OHLSÉN

Fastighetschef

Född 1973.

Anställd sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:
Förvaltningschef för Region Stockholm på Corem 2013–2015, Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden 2015–2016.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

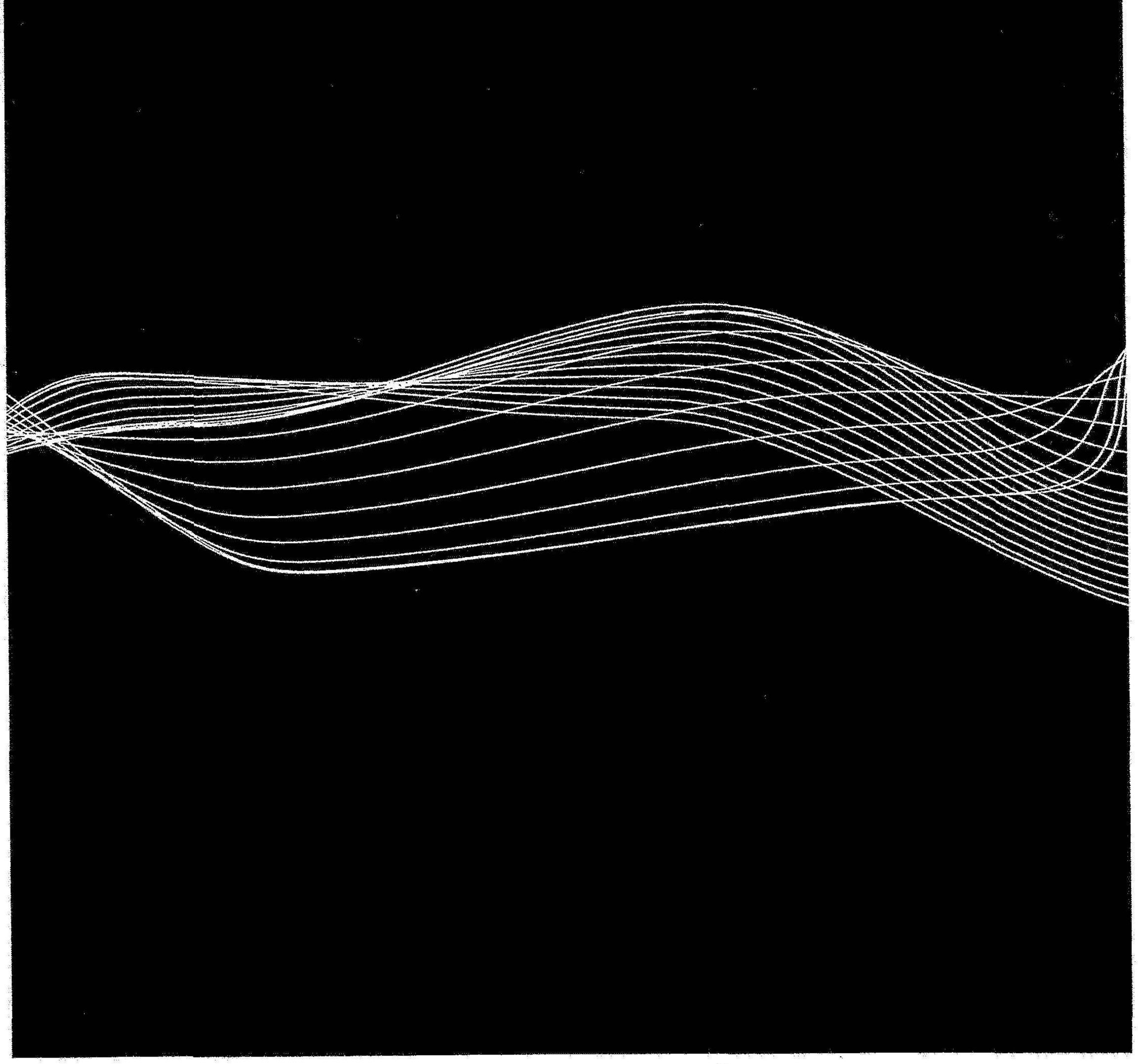
Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 15 514.

*Aktieinnehav per 2022-12-31.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Finansiella rapporter



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121335

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Intäkter	2, 3	4 491	2 805
Fastighetskostnader	3, 4, 6	–1 558	–911
Driftsöverskott		2 933	1 894
Central administration	4, 5, 6	–187	–116
Förvärvskostnader	6	–	–21
Finansnetto	7	–1 071	–579
Förvaltningsresultat		1 675	1 178
Intäkter bostadsutveckling		–	107
Kostnader bostadsutveckling	4,5	–	–133
Finansnetto bostadsutveckling		–	–10
Resultat bostadsutveckling		–	–36
Resultatandelar i intresseföretag	12	–862	3
Värdeförändringar fastigheter	11	–2 934	3 432
Värdeförändringar finansiella tillgångar	13	–1 105	870
Värdeförändringar derivat	8	1 375	256
Nedskrivning goodwill	10	–635	–21
Resultat före skatt		–2 486	5 682
Skatt	9	548	–1 187
ÅRETS RESULTAT		–1 938	4 495
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–1 948	4 408
Innehav utan bestämmande inflytande		10	87
		–1 938	4 495

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		–1 938	4 495
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		942	295
Övrigt totalresultat efter skatt		942	295
ÅRETS TOTALRESULTAT		–996	4 790
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–1 016	4 699
Innehav utan bestämmande inflytande		20	91
		–996	4 790
Data per aktie (före och efter utspädning)			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, st		1 081 271 443	740 815 337
Resultat per stamaktie A och B före och efter utspädning, kr [1]	21	–2,25	5,52
Utdelning per stamaktie A och B, för 2022 föreslagen utdelning och för 2021 beslutad utdelning, kr		0,40	0,40
Utdelning per stamaktie D och preferensaktie, för 2022 föreslagen utdelning och för 2021 beslutad utdelning, kr		20,00	20,00

1) Resultatmått per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn taget till stamaktierna av serie D:s och preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	2 374	3 059
Förvaltningsfastigheter	11	78 387	83 084
Nyttjanderättstillgångar	26	1 623	1 000
Maskiner och inventarier	14	82	68
Andelar i intresseföretag	12	3 415	472
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13,22	5	2 196
Derivat	22,23	1 312	251
Övriga anläggningstillgångar	15	150	155
Summa anläggningstillgångar		87 348	90 282
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	206	63
Kortfristiga placeringar	13	1 099	–
Kundfordringar	17,22	103	66
Övriga fordringar	18,22	513	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,22	614	557
Likvida medel	22	979	571
Summa omsättningstillgångar		3 514	1 954
SUMMA TILLGÅNGAR		90 862	92 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	2 275	2 275
Övrigt tillskjutet kapital		20 616	20 616
Omräkningsreserver mm		1 226	284
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 151	10 167
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		31 268	33 342
Innehav utan bestämmande inflytande		43	596
Summa eget kapital		31 311	33 938
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	32 745	32 016
Leasingskulder	26	1 623	1 000
Uppskjuten skatteskuld	9	7 562	8 127
Derivat	22,23	22	337
Övriga skulder	22	43	67
Summa långfristiga skulder		41 995	41 547
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	14 728	14 548
Leverantörsskulder	22	328	425
Aktuella skatteskulder	22	6	14
Övriga skulder	22,24	1 041	304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,25	1 453	1 460
Summa kortfristiga skulder		17 556	16 751
Summa skulder		59 551	58 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 862	92 236

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121136

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		2 933	1 894
Central administration inkl förvärvskostnader		–187	–137
Resultat bostadsutveckling		–	–36
Avskrivningar mm		26	0
Erhållen ränta, utdelningar mm		59	110
Erlagd ränta mm		–1 057	–638
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal		–63	–41
Betald inkomstskatt		–13	–3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	31	1 698	1 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av omsättningsfastigheter		–143	–189
Förändring av kortfristiga fordringar		138	–16
Förändring av kortfristiga skulder		539	246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 232	1 190
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		–2 903	–1 771
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–80	–292
Avyttring av förvaltningsfastigheter		2 273	263
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	33	–	870
Förvärv av långfristiga aktieinnehav		–	–249
Avyttring av aktieinnehav		22	–
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag		8	–
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande		–575	–
Förändring övriga anläggningstillgångar		–39	225
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–1 294	–954
Finansieringsverksamheten	32		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		–627	–468
Hybridobligation, ränta		–87	–39
Återköp egna aktier		–121	–
Emissionskostnader		–	–23
Upptagna lån		14 077	6 834
Amorterade lån		–13 825	–5 987
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		–583	317
Årets kassaflöde		355	553
Likvida medel vid årets början		571	15
Kursdifferens i likvida medel		53	3
Likvida medel vid årets slut		979	571

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver mm	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	759	1 409	–7	5 116	7 277	–	7 277
Totalresultat januari–december 2021	–	–	291	4 408	4 699	91	4 790
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	291	4 408	4 699	91	4 790
Apportemission	1 516	19 207	–	–	20 723	–	20 723
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	18	18	505	523
Emissionkostnader inkl skatteeffekt	–	–	–	–18	–18	–	–18
Hybridobligation	–	–	–	1 261	1 261	–	1 261
Utdelning till stamaktieägare, stam A och stam B, 0,65 kr per aktie	–	–	–	–223	–223	–	–223
Utdelning till stamaktieägare, stam D, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–149	–149	–	–149
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–246	–246	–	–246
Summa transaktioner med bolagets ägare	1 516	19 207	–	643	21 366	505	21 871
Utgående eget kapital 31 december 2021	2 275	20 616	284	10 167	33 342	596	33 938
Ingående eget kapital 1 januari 2022	2 275	20 616	284	10 167	33 342	596	33 938
Totalresultat januari–december 2022	–	–	942	–1 958	–1 016	20	–996
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	942	–1 958	–1 016	20	–996
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–16	–16	–573	–589
Hybridobligation	–	–	–	–87	–87	–	–87
Återköp av egna aktier	–	–	–	–121	–121	–	–121
Utdelning till stamaktieägare, stam A och stam B, 0,40 kr per aktie	–	–	–	–432	–432	–	–432
Utdelning till stamaktieägare, stam D, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–150	–150	–	–150
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–252	–252	–	–252
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	–1 058	–1 058	–573	–1 631
Utgående eget kapital 31 december 2022	2 275	20 616	1 226	7 151	31 268	43	31 311

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121137

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	559	98
Kostnad sålda tjänster		–372	–61
Bruttoresultat		187	37
Central administration	4,5,6	–187	–43
Rörelseresultat		0	–6
Resultat från andelar i koncernföretag	29	781	810
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	7	–426	106
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	200	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–466	–109
Resultat efter finansiella poster		89	870
Koncernbidrag, erhållna		117	–
Resultat före skatt		206	870
Skatt	9	–6	–9
ÅRETS RESULTAT		200	861

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		200	861
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		200	861

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	3
Summa immateriella anläggningstillgångar		4	3
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	8	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	22 686	22 188
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13	–	1 706
Fordringar på koncernföretag	30	7 554	3 906
Uppskjuten skattefordran	9	–	6
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 240	27 806
Summa anläggningstillgångar		30 252	27 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga placeringar	13	1 190	–
Övriga fordringar	18	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	42	4
Summa kortfristiga fordringar		1 237	9
Kassa och bank		54	28
Summa omsättningstillgångar		1 291	37
SUMMA TILLGÅNGAR		31 543	27 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	2 275	2 275
Summa bundet eget kapital		2 275	2 275
Fritt eget kapital			
Överkursfond		20 624	20 624
Balanserat resultat		–134	–43
Årets resultat		200	861
Summa fritt eget kapital		20 690	21 442
Summa eget kapital		22 965	23 717
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	4 070	2 951
Summa långfristiga skulder		4 070	2 951
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 911	931
Leverantörsskulder		21	4
Övriga skulder	24	453	205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	123	38
Summa kortfristiga skulder		4 508	1 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 543	27 846

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121138

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	31	206	870
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde	31	703	17
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		909	887
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-35	-5
Förändring av rörelseskulder		94	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten		968	892
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-6	0
Investeringar i dotterföretag		-505	-147
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		–	-249
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-511	-396
Finansieringsverksamheten	32		
Förändring lån koncernföretag		-3 648	-799
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-615	-454
Återköp av egna aktier		-121	-
Kortfristiga placeringar		22	-
Emissionskostnader		–	-23
Upptagna lån		4 397	843
Amorterade lån		-467	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-431	-489
Årets kassaflöde		26	7
Likvida medel vid årets början		28	21
Likvida medel vid årets slut		54	28

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Förändring i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	759	1 417	593	2 769
Apportemission	1 516	19 207	–	20 723
Emissionskostnader inkl skatteeffekt	–	–	–18	–18
Utdelning till stamaktieägare A och B	–	–	–223	–223
Utdelning till stamaktieägare D	–	–	–149	–149
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–246	–246
Årets resultat	–	–	861	861
Utgående eget kapital 31 december 2021	2 275	20 624	818	23 717
Återköp av egna aktier	–	–	–121	–121
Utdelning till stamaktieägare A och B	–	–	–432	–432
Utdelning till stamaktieägare D	–	–	–150	–150
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–248	–248
Årets resultat	–	–	200	200
Utgående eget kapital 31 december 2022	2 275	20 624	66	22 965

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121339

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskregistrerat publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Affärsidén grundas i att skapa affärer samt utveckla lokaler och stadsmiljöer på ett hållbart och kundnära sätt. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 mars 2023. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2023.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2022

Under 2022 har IASB godkänt flera så kallade Agendabeslut från IFRS IC. Ett agendabeslut avser förtydligande om att tillgodohavanden som är spärrade på bankkonto, på grund av att avtal ingåtts med tredje part om att inte använda insatta medel annat än för visst ändamål, anses utgöra likvida medel. Vid räkenskapsårets utgång har 668 mkr klassificerats som likvida medel enligt agendabeslutet. För övriga agendabeslut från IFRS IC gör Corem bedömningen att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ändring i IAS 1 Upplysning om väsentliga redovisningsprinciper kommer att vara tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Dessa kommer att få effekt i form av minskade upplysningskrav. Corem har ännu inte sett över effekterna av ändringen i IAS 1 om de kommer att få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Av EU övriga godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inga för närvarande inte påverka Corems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i koncernen samt redovisningsvaluta i moderbolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden, med undantag för värdering av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och derivat vilka är värderade till verkligt värde. Uppskjuten skatt är värderad till nominellt värde. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre, dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter, vilka aktiveras i redovisningen, samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Obeskattade reserver redovisas i moderbolaget inklusive skatt. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 9.

Klassificering av förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Ett frivilligt s.k. koncentrationstest kan visa på att förvärvet är ett tillgångsförvärv. Koncentrationstestet innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av förvärvade bruttotillgångar kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar, t.ex. förvaltningsfastigheter, utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Testet ger dock inte svar på om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan visar endast på om det skulle kunna vara ett tillgångsförvärv. I koncernen klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

NOT 1 FORTS.

uppskjuten skatt hänförligt till de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde.

De flesta förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Undantag är förvärvet av Corem Kelly AB (namnändrat från Klövern AB) år 2021, se nedan under rörelseförvärv.

Rörelseförvärv
Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv), överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Corem redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill.

Vid stegvisa förvärv fastställs goodwill den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen.

Vid rörelseförvärv redovisas full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde.

Corems förvärv av Corem Kelly AB (namnändrat från Klövern AB) under 2021 har klassificerats som ett rörelseförvärv.

REDOVISNING AV PREFERENSAKTIER
Antalet utestående preferensaktier uppgick vid årsskiftet till 12 415 295. De utestående preferensaktierna klassificeras som eget kapital i enlighet med IAS 32. Ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelningar eller att återbetala insatt kapital föreligger mellan Corem och innehavarna av preferensaktier. En utbetalning av utdelning och/eller återbetalning av insatt kapital är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman.

REDOVISNING AV HYBRIDOBLIGATION
Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger en avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett eget kapital och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

KLASSIFICERING MED MERA
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER
Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att Corem är exponerat för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över *företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger,* ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden
Intresseföretag
Ett bolag redovisas som intresseföretag när Corem har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. En indikation på betydande inflytande är att Corem innehar minst 20 procent men ej mer än 50 procent av rösterna. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av orealiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller orealiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång.

Innehavet i intresseföretag nedskrivningsprövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultatandelar i intressebolag" i resultaträkningen."

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag till balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat. Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

INTÄKTER
Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Corems ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Lämnade hyresrabatter och erhållna statliga stöd till följd av coronakrisen redovisas netto och belastar resultatet i perioden de avser. Ersättningar för de åtaganden som Corem ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför som leasing.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas *fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av* intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

REDOVISNING AV SEGMENT
IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv. Med ledningens perspektiv avses rapporteringen till högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som förde-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121140

NOT 1 FORTS.

lar resurser och utvärderar resultatet. Corem har identifierat VD som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden, se not 3. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkts- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen i not 3 ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

BOSTADSUTVECKLING
Koncernens verksamhet inom bostadsutveckling har begränsats till enstaka projekt under 2022 då merparten av verksamheten har överlåtits under 2022 till bostadsbolaget Klövern AB. Intäkter och kostnader för bostadsutveckling redovisas som en del av driftöverskottet. Resultat från genomförda projekt mot bostadsrättsföreningar redovisas enligt färdigställandemetoden. Upparbetat värde redovisas som omsättningstillgång tills avyttringen sker.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER
Fastighetskostnader
Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration
Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för räntederivat. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i poster beroende på om förändringen är realiserad eller orealiserad. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Redovisning av lånekostnader
Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc. kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster åt företaget.

Avgiftsbestämda pensionsplaner
Samtliga förpliktelser avseende pensioner har klassificerats som avgiftsbestämda pensionsplaner och redovisas som en kostnad i resultatet när de uppstår, se vidare not 4. Pensionsplan i enlighet med ITP tillämpas.

SKATTER
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt aktier. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder, räntederivat samt övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering
Klassificeringen av skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.
Instrumenten klassificeras till:
- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar klassificeras som finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde med undantag av finansiella placeringar och derivat. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument som innehas för handel och egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I denna kategori ingår koncernens finansiella placeringar. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas netto i resultaträkningen per likviddagen i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 23.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

NOT 1 FORTS.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 23.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Det beaktar också eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Indelning av finansiella instrument i värderingsnivåer
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3. För övrig information se not 23.
Indata för värderingsnivåer vid värdering till verkligt värde:

Nivå 1: Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Corem har tillgång till vid värderingstidpunkten.
Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar eller skulder.
Nivå 3: Indata på Nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar eller skulder.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR
Goodwill
Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

År 2021 förvärvade Corem fastighetsbolaget Corem Kelly (namnändrat från Klövern) och dess dotterbolag. Förvärvet har klassificerats som rörelseförvärv och i samband med förvärvet uppstod en goodwill som består av uppskjuten skatt och förväntade synergier kopplade till samgåendet. Den del av goodwill som är hänförlig till uppskjuten skatt är skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades i förvärvet.

Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenerande enheterna som utgörs av förvärvade fastigheter som ingår i koncernen vid balansdagens utgång. Indikatorer på att nedskrivningsbehov föreligger är en negativ utveckling av fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i det ursprungliga förvärvet avyttras eller att förväntade synergieffekter inte uppnås.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 11. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. För 2022 har cirka 99,9 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Fastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde vid färdigställande minskat med återstående investeringskostnad och en riskjustering. Byggrätter redovisas vid planbesked. Byggrätter värderas genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Övriga anläggningstillgångar
Immateriella och övriga materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till förvärvet av tillgången.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till verkligt värde, förutom övriga finansiella anläggningstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier:
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder är 3–10 år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Avskrivningsprinciper immateriella tillgångar:
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder är 5 år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Leasing
Leasegivare
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificerades som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal.

Leasetagare
Leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Corem är leasetagare för främst tomträtter samt i mindre omfattning för arrenden, lokaler, fordon och kontorsutrustning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121141

NOT 1 FORTS.

När ett leasingavtal har tecknats redovisas åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingskuld efter diskontering och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivningar på tillgångarna och ränta på leasingskulden redovisas i resultaträkningen. Leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingskulden. Förändringar i leasingavtalet kan medföra en omvärdering av skulden och en justering av tillgångens redovisade värde. Leasebetalningar för avtal klassificerade som korttidslease och/eller leasing av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

NEDSKRIVNINGAR
De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER
Omsättningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 varulager, vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande).

LIKVIDA MEDEL
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Tillgodohavanden som är spärrade på bankkonto, på grund av att avtal ingåtts med tredje part om att inte använda insatta medel annat än för visst ändamål, anses utgöra likvida medel. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

AVSÄTTNINGAR
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningen genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglat aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

RESULTATRÄKNINGENS UPPSTÄLLNINGSFORM
I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. I moderbolaget används Rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

LÄMNADE UTDELNINGAR
Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelning.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterföretagens fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade transaktionskostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

Vid bedömning av nettoförsäljningsvärdet av dotterföretagsaktierna beaktas substansvärdet efter beaktande av verkligt värde på tillgångar och skulder med avdrag för bedömda försäljningskostnader för aktieinnehavet. Vid substansvärdebedömningen har också beaktats värde av skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka på rimliga och konsekventa grunder har kunnat allokeras till dotterföretagsaktierna. Vid beräkningen av det verkliga värdet på fastigheterna i dotterföretagen har bedömda marknadsmässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna i not 11.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

NOT 1 FORTS.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet.

Leasing
Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget för leasetagare i RFR 2 och leasebetalningar kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter uthyrning av lokaler	4 442	2 795	–	–
Övriga intäkter	49	10	–	–
Koncerninterna tjänster	–	–	559	98
Summa intäkter	4 491	2 805	559	98

I jämförelstalen för intäkterna ingår förvärvet av Corem Kelly (namnändrat från Klövern) endast för perioden 15 juni till 31 december 2021, se not 33 Rörelseförvärv.

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december 2022 framgår av not 26.

NOT 3 SEGMENT

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv, det vill säga högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), med syftet att säkerställa att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. Corem har identifierat VD som HVB, den funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska regioner: Region Stockholm, Region Stockholm Logistik, Region Öst, Region Väst samt verksamheterna i utlandet som är indelad mellan Köpenhamn och New York.

Därutöver visas aggregerade siffror där fastighetsportföljen är även uppdelad mellan förvaltningsbestånd respektive förädlingsbestånd.

Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är centralt styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se not 11.

I jämförelsetalen ingår intäkter och kostnader för Corem Kelly (namnändrat från Klövern och avser den tidigare noterade koncernen Klövern) för perioden 15 juni–31 december 2021.

Resultaträkningsposter och investeringar per geografiskt område

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Region Stockholm	1 774	927	–735	–390	1 039	537	59	58	967	433
Region Stockholm Logistik	611	570	–183	–167	428	402	70	71	352	196
Region Öst	896	534	–302	–159	594	376	66	70	477	241
Region Väst	855	611	–288	–188	567	423	66	69	394	306
Utland – Köpenhamn	298	163	–24	–6	274	158	92	96	23	96
Utland – New York	57	–	–26	–1	31	–1	54	–	690	499
TOTALT	4 491	2 805	–1 558	–911	2 933	1 894	65	68	2 903	1 771
Förvaltningsbestånd	4 264	2 620	–1 420	–823	2 844	1 797	67	69	1 587	1 075
Förädlingsbestånd	227	185	–138	–88	89	97	39	53	1 316	696
TOTALT	4 491	2 805	–1 558	–911	2 933	1 894	65	68	2 903	1 771

Nyckeltal per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Region Stockholm	111	127	30 686	34 821	2 062	2 106	86	85	1 021	1 128
Region Stockholm Logistik	90	95	8 591	9 052	628	616	96	95	462	476
Region Öst	118	140	11 931	12 653	929	944	91	90	767	863
Region Väst	125	141	12 150	13 173	948	1 010	89	89	780	851
Utland – Köpenhamn	10	10	7 942	7 361	301	280	95	97	158	161
Utland – New York[1)]	4	5	7 087	6 024	72	–	100	–	7	–
TOTALT	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479
Förvaltningsbestånd	419	448	66 732	68 854	4 595	4 657	91	90	2 985	3 194
Förädlingsbestånd	39	70	11 655	14 230	345	300	70	73	210	284
TOTALT	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121142

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda

	2022	Andel män, %	2021	Andel män, %
Moderbolaget – Sverige	341	54	59	65
Totalt moderbolaget	341	54	59	65
Dotterföretag – Sverige	11	45	168	52
Dotterföretag – Danmark	4	75	2	25
Totalt dotterföretag	15	53	170	52
Koncernen totalt	356	54	229	54

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022		2021	
Mkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	219	104	47	22
varav pensionskostnad [1]	–	26	–	6
Dotterföretag	7	3	105	51
varav pensionskostnad [1]	–	0	–	14
Utlandet	4	1	2	0
varav pensionskostnad [1]	–	0	–	0
Koncernen totalt	230	107	154	73
varav pensionskostnad [1]		27		20

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 1,1 mkr (0,87) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2022	varav kvinnor	2021	varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	5	2
VD och ledande befattningshavare	6	3	6	3

Löner och andra ersättningar, fördelade mellan styrelseledamöter, VD och övriga anställda

	2022		2021	
Mkr	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	6	213	5	42
varav tantiem o.d [1]	0	0	1	1
Dotterföretag	–	7	–	105
varav tantiem o.d [1]	–	–	–	1
Utlandet	–	4	–	2
varav tantiem o.d [1]	–	–	–	–
Koncernen totalt	6	224	5	149
varav tantiem o.d [1]	0	0	1	2

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 0,5 mkr (2,5) avser 0,2 mkr (0,8) bolagets VD, Eva Landén.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Styrelse
Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 27 april 2022 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 550 000 kr till styrelsens ordförande och 300 000 kr vardera till de övriga ledamöterna.

Verkställande direktör
Ersättning och förmåner till VD beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast och rörlig lön. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt sex ordinarie månadslöner. VD har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. VD har rätt till pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen. Pensionsåldern för VD är 65 år. VD har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månader.

Andra ledande befattningshavare
Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. Pensionsförmåner får ej överstiga 35 procent av den fasta årliga kontantlönen, inkl semesterersättning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

NOT 4 FORTS.

Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år respektive 67 år. Samtliga fem andra ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil och rätt till sjukvårdsförsäkring, lunchförmån samt del i Corems vinstandelsstiftelse. För tre av dessa ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, för en ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader och för en av dessa gäller från bolagets sida tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, *övriga styrelseledamöter, VD, andra ledande befattningshavare* eller andra anställda erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats. Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller *andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de* principer som beslutades av årsstämman 2022.

Vinstandelsstiftelse

Corem har i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda som har minst halvtidsanställning och som är närvarande till mer än 25 procent av tjänstgöringstiden under året. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. För 2022 utgick en avsättning om 0 tkr (4 100).

Styrelse och ledande befattningshavares förmåner

Tkr	2022				2021			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	473	–	148	621	320	–	100	420
Rutger Arnhult	–	–	–	–	45	–	14	59
Christina Tillman	260	–	82	342	180	–	57	237
Fredrik Rapp	260	–	82	342	180	–	57	237
Magnus Uggla	260	–	26	286	180	–	18	198
Katarina Klingspor	260	–	82	342	180	–	57	237
Christian Roos	200	–	63	263	–	–	–	–
VD Eva Landén	3 979	1 058	1 507	6 544	4 340	874	1 576	6 790
Andra ledande befattningshavare (5 (5)), varav rörlig ersättning utgör 0,3 mkr (1,7)	8 044	1 995	3 011	13 050	8 903	1 772	3 227	13 902
	13 736	3 053	5 001	21 790	14 328	2 646	5 106	22 080

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	6,5	4,3	1,4	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,5	0,9	0,5	0,8
Skatterådgivning	–	0,2	–	0
Övrig konsultation	–	0,1	–	–
Summa	7,0	5,5	1,9	2,2

*Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokf*öringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och fusioner. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterade till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övrig konsultation.

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Fastighetskostnader[1)]		
Driftskostnader	909	478
Reparationer och underhåll	173	121
Fastighetsskatt	220	128
Personalkostnader	234	152
Övriga fastighetskostnader	22	32
Summa fastighetskostnader	1 558	911
Central administration[2)]	187	116
Förvärvskostnader[3)]	–	21

1) Fastighetskostnaderna avser kostnader för koncernens fastigheter som generera intäkter.
2) Central administration består av kostnader för moderbolagets administration och kostnader för bolagets notering på Nasdaq Stockholm. Därutöver ingår kostnader för revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, IT med mera.
3) Förvärvskostnader är hänförliga till förvärvet av Corem Kelly AB (namnändrat från Klövern AB).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121143

NOT 7 FINANSNETTO

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	7	2	–	–
Valutakursdifferenser, finansiella poster	25	14	–	–
Ränteintäkter, dotterföretag	–	–	200	69
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	32	16	200	69
Räntekostnader lån[1)]	–1 108	–657	–313	–106
Valutakursdifferenser, finansiella poster	–	–3	–153	–3
Räntekostnader, dotterföretag	–	–	–	–
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	–1 108	–660	–466	–109
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0	0	0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar från koncernföretag	–	–	–	–
Utdelningar från innehav i börsnoterade aktier	67	106	–	–
Summa	67	106	0	0
Räntekostnader leasingskuld	–62	–41	–	–
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	–1 071	–579	–266	–40
Utdelningar från innehav i börsnoterade aktier	–	–	67	106
Realiserat resultat från försäljning av börsnoterade aktier	–	–	–11	–
Nedskrivning av innehav i börsnoterade aktier	–	–	–482	–
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	–	–	–426	106

1) Under året har 291 mkr (101) i ränteutgifter aktiverats som investeringar i fastighetsportföljen. Räntor som härör från derivat värderade till verkligt värde i resultatet uppgick till 28 mkr (–76). För derivat värderade till verkligt värde, se not 8.

Förväntade kreditförluster finansiella tillgångar

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, övriga fordringar samt upplupna intäkter. Corem tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenade eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Förväntade kreditförluster hyres/kundfordringar, se not 17.

NOT 8 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Derivatinstrument:		
Värdeförändringar på räntederivat	1 375	256
Summa	1 375	256

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat från tid till annan. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultatet.

NOT 9 SKATT

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktig temporär skillnad mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till cirka 37,9 mdkr (37,3) och den temporära skillnaden uppgår till cirka 40,7 mdkr (45,8). Med reducering av förvärvade temporära skillnader uppgår skattepliktig temporär skillnad till cirka 36,8 mdkr (41,5).

Corem har ackumulerade skattemässiga underskott om 1 540 mkr (1 924). Dessa förluster är inte tidsbegränsade och kan nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Uppskjuten skattefordran för underskotten uppgår till 317 mkr (396) i koncernens balansräkning och till 0 mkr (6) i moderbolagets balansräkning. Corem har skattemässiga kapitalförluster om cirka 5,2 mdkr som omfattas av den sk aktiefällan (48 kap. 26 § inkomstskattelagen). Uppskjuten skattefordran redovisas inte på dessa förlustavdrag.

Corem påverkas av de ränteavdragsbegränsningsregler som trädde i kraft den 1 januari 2019 och som i korthet innebär begränsning i avdragsrätt för negativa räntenetton överstigande 30 procent av skattemässigt EBITDA. Med anledning av att koncernen inte medges fullt avdrag för ränteutgifter förbrukas koncernens underskottsavdrag i snabbare takt.

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

NOT 9 FORTS.

Redovisad i resultatet

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	–49	–40	–	–
Summa aktuell skatt	–49	–40	–	–
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/ aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–	–6	–9
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	–177	–117	–	–
Löpande förvaltningsresultat	–34	–59	–	–
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	1 209	–741	–	–
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–356	–230	–	–
Omvärdering underskottsavdrag mm	–45	0	–	–
Summa uppskjuten skatt	597	–1 147	–6	–9
Totalt redovisad skatt	548	–1 187	–6	–9

Avstämning av effektiv skatt

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	–2 486	5 682
Skatt enligt svensk gällande skattesats	512	–1 170
Utländska skattesatser	–2	–11
Skatt i utländska bolag	-25	-15
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-53	–76
Resultatandelar i intresseföretag	–178	1
Omvärdering underskottsvdrag	–32	–
Värdeförändringar fastigheter	443	–35
Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	–122	124
Övriga justeringar	5	–5
Redovisad effektiv skatt	548	–1 187

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	206	870
Skatt enligt svensk gällande skattesats	–42	–179
Ej skattepliktiga utdelningar	161	176
Ej avdragsgilla nedskrivningar mm	–102	–
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–23	–6
Redovisad effektiv skatt	–6	–9

Redovisad i balansräkningen uppskjutna skattefordringar /skatteskulder

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Derivat	–	18
Underskottsavdrag	317	396
Skattefordringar	317	414
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	–7 615	–8 443
Derivat	–266	–
Finansiella tillgångar	6	–95
Periodiseringsfonder	–4	–3
Skatteskulder	–7 879	–8 541
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	–7 562	–8 127

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Underskottsavdrag	–	6

NOT 10 GOODWILL

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående balans	–3 059	–
Förvärv	–	3 080
Avyttring av varumärke	–50	–
Nedskrivning	–635	–21
Utgående balans	2 374	3 059

Redovisad goodwill är hänförligt till förvärvet av Corem Kelly AB (namnändrat från Klövern AB) år 2021 och bestod av uppskjuten skatt motsvarande 2 096 mkr och förväntade synergier kopplade till samgåendet motsvarande 984 mkr. Den del av goodwill som är hänförlig till uppskjuten skatt är relaterad till skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades i förvärvet.

Under 2022 har nedskrivning av goodwill skett med 635 mkr (21) och avser dels goodwill hänförlig till synergier som ansågs realiserade i och med bildandet av bostadsbolaget Klövern samt goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av orealiserade värdeförändringar och avyttringar av fastigheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121144

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Totalt per den 1 januari	83 084	14 002
Rörelseförvärv, Corem Kelly (namnändrat från Klövern)	–	61 557
Förvärv	80	292
Ny-, till- och ombyggnation	2 903	1 771
Avyttringar	–2 329	–296
Avyttring till intressebolag Klövern AB	–4 374	–
Omklassificering av omsättningsfastigheter	–	1 930
Värdeförändringar, orealiserade	–2 565	3 421
Valutaomräkning	1 588	407
Totalt per den 31 december	78 387	83 084

Per den 31 december 2022 uppgick det samlade marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 78 387 mkr (83 084). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick till -2 934 mkr (3 432), varav orealiserade värdeförändringar -2 565 mkr (3 421) och realiserade värdeförändringar -369 mkr (11). De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förändrade avkastningskrav, nyuthyrningar och omförhandlingar.

Väsentliga åtaganden

Corem har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har tecknat avtal under 2022 för avyttring av 53 fastigheter där fränträde har skett eller kommer att ske under 2023. Av dessa avser 47 fastigheter avyttringen till Blackstone som tecknades den 15 december 2022. Corem har även åtagande att, när detaljplan för bostäder erhållits, fränträda bostadsbyggrätter i bland annat Stockholm och Uppsala till Klövern.

Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. Det rör sig om projekt med varierande storlek. Vid årsskiftet fanns totalt tolv projekt med en investering överstigande 50 mkr vardera. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästanpassning, där den återstående investeringen beräknas vara 1 117 mkr.

Värderingsmetod

Corems fastighetsbestånd värderas kvartalsvis av intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Till stöd för den interna värderingen inhämtar Corem kontinuerlig marknadsinformation från externa värderingsinstitut.

Extern värdering görs en gång per år av samtliga fastigheter, utspritt över respektive kvartal. Under 2022 har fastigheter motsvarande 99,9 procent av det samlade värdet externvärderats. Externa värderingar har under 2022/2023 utförts av Colliers, Cushman & Wakefield, Newmark Knight Frank, Newsec och Savills. Som underlag har värderarna erhållit information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter i jämförelse med de aktuella fastigheterna
- Investerings- och underhållsplaner

I det bedömda avkastningskravet tas hänsyn till olika risker med värderingsobjektet. Kontroller görs med kommunen, Länsstyrelsens EBH-karta samt översvämningsportalen för att fånga upp eventuellt förhöjda risker. Vid besiktningstillfället ges även möjlighet att vidare undersöka förhållanden som till exempel kan innebära förhöjd risk för översvämning.

Förändringar under perioden i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värdebedömningarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Detaljplanelagda och bedömda byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Strandard Committee (IVSC).

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2022	2021
Inflationsantagande 2023 (2022), %	4,0	2,0
Inflationsantagande 2024 och framåt (2023 och framåt), %	2,0	2,0
Kalkylperiod, år	Normalt 10	Normalt 10
Långsiktig vakans, %	Normalt 5–10	Normalt 5–10
Viktad kalkylränta, %	7,4	7,1
Viktat direktavkastningskrav, %	5,2	5,1

Framtida kassaflöde

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde i värderingen består av hyresinbetalningar med avdrag för driftkostnader, underhållskostnader och investeringar.

Hyresinbetalningar under kalkylperioden utgörs av hyran enligt gällande hyresavtal fram till avtalsperiodens slut. Efter avtalsperioden slut används en bedömd marknadshyra. En huvudsaklig majoritet av hyresavtalen är indexreglerade till konsumentprisindex och resterande del har en fast uppräkning eller separat överenskommelse för hyresuppräkning.

Driftkostnaderna baseras på historiska utfall och budgetsiffror. Utvecklingen av driftkostnaderna räknas normalt upp i enlighet med inflationsantaganden.

Den långsiktiga vakansen ligger normalt på 5–10 procent av hyresvärdena med vissa variationer för respektive fastighetskategori.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA096204

NOT 11 FORTS.

Väsentlig indata för fastighetsvärdering

	Kontor	Logistik	Handel	Övrigt
Genomsnittlig hyra per kvm, kr	2 088	1 083	1 476	1 724
Driftkostnader per kvm, kr	–591	–342	–436	–641
Långsiktig vakans, %	5–10 år	5–10 år	5–10 år	5–10 år

Kalkylränta och avkastningskrav
Den bedömda kalkylräntan är ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,3–12,7 procent med ett viktat genomsnitt om 7,4 procent per 31 december 2022. Kalkylräntan används för diskontering av framtida driftnetton under kalkylperioden samt restvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylränta

	Kontor		Logistik		Handel		Övrigt		Totalt	
Stad	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %
Stockholm	5,4–9,3	7,1	6,3–8,7	7,5	6,7–8,7	7,5	6,5–9,2	7,6	5,4–9,5	7,2
Göteborg	6,2–8,9	8,0	6,7–9,0	7,7	7,5–12,7	7,6	7,0–9,2	7,9	6,2–12,7	7,8
Västerås	7,2–9,7	8,2	7,2–9,0	8,4	7,5–8,7	7,8	7,3–11,2	7,8	7,2–11,2	7,9
Linköping	7,1–8,6	7,8	7,7–10,0	8,3	7,6–9,0	8,0	7,2–8,7	7,3	7,1–10,0	7,9
Malmö	7,3–9,6	8,5	7,4–9,9	8,2	7,9–8,4	8,2	8,0–8,6	8,3	7,3–9,9	8,3
Övriga Sverige	7,2–9,2	8,0	6,8–10,2	8,2	7,3–9,1	8,5	5,7–8,9	7,3	5,7–10,2	7,9
Köpenhamn	5,3–8,5	5,7	7,5–8,5	7,9	–	–	–	–	5,3–8,5	5,8
New York	6,3–6,8	6,6	–	–	–	–	–	–	6,3–6,8	6,6
Totalt	5,3–9,7	7,1	6,3–10,2	7,8	6,7–12,7	7,8	5,7–11,2	7,4	5,3–12,7	7,4

Restvärdet räknas fram genom att det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperiodens slut evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,2 procent per 31 december 2022 (5,1).

Direktavkastningskrav, %

	Kontor		Logistik		Handel		Övrigt		Totalt	
Stad	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %
Stockholm	3,2–7,3	4,9	4,0–6,4	5,2	4,5–6,5	5,3	4,3–6,8	5,4	3,2–7,3	5,0
Göteborg	3,7–6,7	5,6	4,4–6,8	5,4	5,3–10,0	5,3	4,5–7,0	5,7	3,7–10,0	5,5
Västerås	5,0–7,5	6,0	5,5–6,8	6,6	5,3–6,5	5,6	5,1–9,0	5,6	5,0–9,0	5,7
Linköping	5,1–6,4	5,7	5,5–7,8	6,1	5,4–6,8	5,8	4,9–6,5	5,1	4,9–7,8	5,7
Malmö	4,9–7,0	5,9	5,1–7,3	5,8	5,3–6,1	6,0	5,4–6,4	5,9	4,9–7,3	5,9
Övriga Sverige	5,0–7,0	5,8	4,6–8,0	5,9	5,1–6,9	6,1	3,5–6,7	5,3	3,5–8,0	5,7
Köpenhamn	3,3–6,5	3,8	5,5–6,5	5,9	–	–	–	–	3,3–6,5	3,9
New York	4,8–5,3	4,9	–	–	–	–	–	–	4,8–5,3	4,9
Totalt	3,2–7,5	5,0	4,0–8,0	5,6	4,5–10,0	5,6	3,5–9,0	5,3	3,2–10,0	5,2

Direktavkastningskraven är den bedömda avkastningen som marknaden förväntar sig för fastigheter med bland annat liknande egenskaper, teknisk standard, geografiskt läge eller avtalssituation.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121145

NOT 11 FORTS.

Känslighetsanalys värdering

Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav, mkr. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	–6 800/+8 262	–8,7/+10,5
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–3 101	+/–4,0
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+1 551	–/+2,0
Vakansgrad	1,0 procentenheter	–/+959	–/+1,2

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Intäkter	4 491	2 805
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	–1 558	–911
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0
Värdeförändringar fastigheter	–2 934	3 432

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2022 till 37,9 mdkr (37,3).

Taxeringsvärden[1)]

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Taxeringsvärden byggnader	18 053	17 177
Taxeringsvärden mark	7 571	8 074
Summa taxeringsvärde	25 624	25 251

1) Avser enbart de svenska fastigheterna.

Nyckeltal per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Region Stockholm	111	127	30 686	34 821	2 062	2 106	86	85	1 021	1 128
Region Stockholm Logistik	90	95	8 591	9 052	628	616	96	95	462	476
Region Öst	118	140	11 931	12 653	929	944	91	90	767	863
Region Väst	125	141	12 150	13 173	948	1 010	89	89	780	851
Utland – Köpenhamn	10	10	7 942	7 361	301	280	95	97	158	161
Utland – New York[1)]	4	5	7 087	6 024	72	–	100	–	7	–
TOTALT	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479
Förvaltningsbestånd	419	448	66 732	68 854	4 595	4 657	91	90	2 985	3 194
Förädlingsbestånd	39	70	11 655	14 230	345	300	70	73	210	284
TOTALT	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Vid årets början	472	0
Förvärv	4 248	469
Avyttring	–442	–
Utdelning	–1	–
Resultatandel	–862	3
Värde vid årets utgång	3 415	472

Nedanstående företag ägs i sådan omfattning att de utgör intresseföretag och redovisas därmed enligt kapitalandelsmetoden.

Företag, orgn och säte	Ägarandel,%	Redovisat värde 2022	Redovisat värde 2021
Servistore AB, 556621-9688, Linköping	50,0	24	26
Gladan Holding II AB, 559064-9918. Stockholm	25,0	0	0
Fagerö Holding AB, 559042-7521, Stockholm	33,0	7	7
Portgås Fastighets AB, 559073-2300, Stockholm	30,0	–	1
Fyrsidan Holding AB, 556990-6711, Stockholm	49,9	–	439
Klövern AB, 556733-4379, Stockholm	49,4	3 385	0
		3 415	472

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

2022	Servistore AB	Gladan Holding II AB	Fagerö Holding AB	Klövern AB	Summa
Nettoomsättning	30	–	–	120	150
Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%)	1	0	0	–1 735	–1 735
Summa totalresultat	1	0	0	–1 735	–1 735
Omsättningstillgångar	6	0	10	208	225
Anläggningstillgångar	13	0	–	9 337	9 349
Kortfristiga skulder	–8	0	0	–848	–856
Långfristiga skulder	–5	–	–	–881	–886
Nettotillgångar	6	1	10	7 816	7 831

2021	Servistore AB	Gladan Holding II AB	Fagerö Holding AB	Portgås Fastighets AB	Fyrsidan Holding AB	Kista Square Garden Förvaltning AB	Summa
Nettoomsättning	26	–	3	47	10	–	86
Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%)	3	0	–14	2	–25	–	–34
Summa totalresultat	3	0	–14	2	–25	–	–34
Omsättningstillgångar	13	1	21	3	5	0	44
Anläggningstillgångar	13	–	–	–	753	–	766
Kortfristiga skulder	–8	0	–11	–1	–413	–	–433
Långfristiga skulder	–6	–	–	0	–12	–	–18
Nettotillgångar	12	0	10	2	334	–	358

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121146

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Innehav i noterade bolag – Castellum	–	2 165
Innehav i noterade bolag – Everysport Media Group	5	28
Summa	5	2 193

Kortfristiga placeringar

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Innehav i noterade bolag – Castellum	1 099	–
Summa	1 099	–

KONCERNEN
Sedan 2019 har Corem ägt aktier i fastighetsbolaget Castellum som är noterat på Nasdaq Large Cap i Stockholm. Den 31 december 2022 uppgick innehavet till 8 708 028 aktier. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 1 099 mkr, baserat på en kurs om 126,25 kr per aktie. Anskaffningsvärdet uppgick till 193,25 kr per aktie. I januari 2023 sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier, varför innehavet omklassificerats och redovisas som Kortfristiga placeringar.

Corem äger 639 425 aktier i Everysport Media Group som är noterat på Spotlight Stock Market. Den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet till 5 mkr (28).

MODERBOLAGET
I moderbolaget redovisas innehavet i Castellum som Kortfristiga placeringar, föregående år som Övriga finansiella anläggingstillgångar. Under året har innehavet varit föremål för nedskrivning enligt lägsta värdets princip. Moderbolaget har skrivit ned innehavet till nettoförsäljningsvärdet som motsvara erhållen likvid vid försäljning av innehavet i januari 2023.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	149	9	6	6
Förvärvat via rörelseförvärv	–	140	–	–
Förvärv	34	–	11	–
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	4	–	–	–
Utgående anskaffningsvärde	187	149	17	6
Avskrivningar				
Ingående balans	–81	–8	–6	–5
Årets avskrivningar	–24	–10	–3	–1
Förvärvat via rörelseförvärv	–	–63	–	–
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	–	–	–	–
Utgående avskrivningar	–105	–81	–9	–6
Bokfört värde	82	68	8	0

NOT 15 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Revers hänförlig till tidigare fastighetsförsäljningar	45	57
Fordran fastighetsutveckling	16	0
Aktier, onoterade innehav	60	70
Övriga poster	29	28
Summa	150	155

NOT 16 OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Vid årets början	63	–
Förvärv	–	1 746
Årets investeringar	143	247
Omklassificering	–	–1 930
Värde vid årets utgång	206	63

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

NOT 17 KUNDFORDRINGAR

Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringarna är upptagna initialt till nominellt belopp, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Något ytterligare reserveringsbehov av kundförluster föreligger inte.

Åldersfördelade kundfordringar

	Koncernen	
Dagar	2022	2021
0–29	61	47
30–89	11	5
90–	53	39
Förväntade kreditförluster	–22	–25
Summa	103	66

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Corem skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Momsfordringar	80	160	–	–
Fordran sålda fastigheter	122	45	–	–
Depositioner	131	393	–	–
Spärrade medel	48	–	–	–
Övriga poster	132	99	5	5
Summa	513	697	5	5

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Periodiserade fastighetskostnader	121	73	–	–
Periodiserade projektkostnader	3	39	–	–
Periodiserade hyresrabatter	221	177	–	–
Förutbetalda tomträttsavgälder	10	12	–	–
Pågående fastighetsförvärv	101	102	–	–
Upplupna intäkter	85	68	21	–
Fordran hyresgäster	37	70	–	–
Övriga poster	36	16	21	4
Summa	614	557	42	4

NOT 20 EGET KAPITAL

Aktier

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag; stamaktier av serie A, serie B och serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktier av serie B, serie D och preferensaktier berättigar till en tiondels röst vardera.

Återköp av egna aktier

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Återköp av aktier ger ökad möjlighet att anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan, bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier, exempelvis som likvid i samband med eventuella fastighetsinvesteringar. Under 2022 återköptes 6 060 450 stamaktier av serie B till en genomsnittlig kurs om 17,94 kr samt 42 000 stamaktier av serie D till en genomsnittlig kurs om 297,85.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2022 aktieägarna på årsstämman den 28 april 2023 att besluta om utdelning med 0,40 kr (0,40) per stamaktie av serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kronor medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 20 691 131 781 kr. Styrelsens förslag innebär att vinstmedlen disponeras så att 248 305 900 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 20,00 kr per preferensaktie, 150 076 180 kr utdelas till stamaktieägare av serie D, samt 431 486 941 kr, motsvarande 0,40 kr per stamaktie av serie A och B, och 19 861 262 760 kr balanseras i ny räkning.

Förändring av eget kapital

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sid 109 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 113.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121147

NOT 20 FORTS.

		Antal						
Antal aktier	År	Stamaktier A	Stamaktier B	Stamaktier D	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kvot-värde, kr	Aktie-kapital, kr
Vid årets början	2007	435 144 653	–	–	–	435 144 653	0,03	13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007	–	–	–	–	435 144 653	0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	–	–	–	1 729 586 756	0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	–1 703 610 885	–	–	–	25 975 871	7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	–	–	–	27 606 306	7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	–	–	–	31 098 920	7,5	233 241 900
Fond-, apport- och nyemissioner	2010	6 849 373	–	–	3 193 208	41 141 501	7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	–	–	3 193 208	82 283 002	3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	–	–	–	224 903	82 507 905	3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	–	–	–	588 681	83 096 586	3,75	311 612 197
Minskning aktiekapital och indragning av aktier	2017	–7 580 431	–	–	–	75 516 155	3,75	283 185 581
Fondemission, återställning aktiekapital	2017	–	–	–	–	75 516 155	4,15	313 392 043
Riktad nyemission	2017	5	–	–	–	75 516 160	4,15	313 392 064
Minskning aktiekapital	2017	–	–	–	–	75 516 160	1,00	75 516 160
Fondemission, B-aktie	2017	–	683 161 600	–	–	758 677 760	1,00	758 677 760
Omvänd split 1:2	2018	–34 158 080	–341 580 800	–	–3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2018	2018	–519 078	519 078	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2019	2019	–635 959	635 959	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2020	2020	–492 819	492 819	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Apport- och nyemissioner	2021	62 193 109	679 390 188	5 618 698	10 535 930	1 137 076 805	2,00	2 274 153 610
Kvittnings- och nyemission	2021	–	–	1 927 111	–1 720 635	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Omvandling A – B, 2021	2021	–860 724	860 724	–	–	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Omvandling A – B, 2022	2022	–111 812	111 812	–	–	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Vid årets slut	2022	93 730 797	1 023 591 380	7 545 809	12 415 295	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562

		Antal				
Återköp och avyttringar av egna aktier	År	Stamaktier A	Stamaktier B	Stamaktier D	Preferensaktier	Totalt antal
Återköp av egna aktier, efter split 2:1	2009	308 400	–	–	–	308 400
Fondemission, därav utgörande egna aktier, efter split 2:1	2010	–	–	–	30 840	339 240
Återköp av egna aktier[1)]	2011	918 633	–	–	16 313	1 274 186
Återköp av egna aktier[1)]	2012	235 438	–	–	9 300	1 518 924
Avyttring av egna aktier[2)]	2012	–99 083	–	–	–56 453	1 363 388
Återköp av egna aktier[1)]	2013	87 400	–	–	–	1 450 788
Avyttring av egna aktier[2)]	2013	–1 387 388	–	–	–	63 400
Återköp av egna aktier[1)]	2014	2 421 525	–	–	–	2 484 925
Återköp av egna aktier[1)]	2015	20 200	–	–	–	2 505 125
Återköp av egna aktier[1)]	2016	5 075 306	–	–	–	7 580 431
Indragning av återköpta aktier	2017	–7 580 431	–	–	–	0
Återköp av egna aktier[1)]	2017	1 702 650	17 026 500	–	–	18 729 150
Omvänd split 1:2	2018	–851 325	–8 513 250	–	–	9 364 575
Återköp av egna aktier[1)]	2018	2 062 500	42 300	–	–	11 469 375
Återköp av egna aktier[1)]	2020	–	21 075 000	–	–	32 544 375
Återköp av egna aktier[1)]	2022	–	6 060 450	42 000	–	38 646 825
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	2022	2 913 825	35 691 000	42 000	–	38 646 825
Totalt antal utestående aktier vid årets slut	2022	90 816 972	987 900 380	7 503 809	12 415 295	1 098 636 456

1) 2013 återköptes stamaktier till ett snittpris om 3,58 kr, 2014 till ett snittpris om 4,63 kr, 2015 stamaktier till ett snittpris om 5,28 kr, 2016 stamaktier till ett snittpris om 5,94 kr, 2017 till ett snittpris om 8,57 kr, 2018 till ett snittpris om 8,89 kr, 2020 till ett snittpris om 23,64 kr och 2022 stamaktier B till ett snittpris om 17,94 kr samt stamaktier D till ett snittpris om 297,85 kr. Snittpriser har justerats för sammanläggning av aktier 1:2 som gjorts under januari 2018.
2) Samtliga avyttringar av egna aktier är relaterade till fastighetsförvärv.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF43456C9C08333CBA09620A

NOT 21 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie A/B -2,25kr (5,62) har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare -1 948 mkr (4 408) med avdrag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D och preferensaktier samt ränta hänförlig till hybridobligationer och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier A/B uppgående till 1 081 271 443 under 2022 respektive 740 815 337 under 2021. Utdelning per stamaktie av serie D samt preferensaktie uppgår till 20,00 kr per aktie och år. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

NOT 22 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen			
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Finansiella tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	5	2 193	–	–
Kundfordringar	–	–	103	66
Derivat	1 312	251	–	–
Kortfristiga placeringar	1 099	–	–	–
Övriga fordringar	–	–	959	1 012
Likvida medel	–	–	979	571
Summa	2 416	2 444	2 041	1 649
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	–	–	47 644	46 738
Derivat	22	337	–	–
Leverantörssskulder	–	–	328	425
Övriga skulder	–	–	1 090	385
Upplupna kostnader	–	–	461	717
Summa	22	337	49 523	48 265

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Värdering av finansiella instrument

Värdering enligt nivå 1
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Corem använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. De investeringar som återfunnits i nivå 1 har framförallt utgjorts av aktier noterade på nordiska börser och som är klassificerade som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde samt i Kortfristiga placeringar.

Värdering enligt nivå 2
Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. För Corems del utgörs detta av Corems innehav av derivat och räntebärande skulder för vilka upplysning om verkligt värde har lämnats.

Värdering enligt nivå 3
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. För Corems del utgörs detta av aktieinnehav i onoterade bolag.

Corem har inte omfört några finansiella instrument mellan de olika nivåerna under perioden.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparten har kreditrisk AA–.

Klassificering av finansiella instrument enligt värdehierarkin

	Koncernen					
	Noterade priser på aktiva marknader, nivå 1		Andra observerbara indata, nivå 2		Ej observerbara indata, nivå 3	
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Tillgångar värderade till verkligt värde:						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	5	2 193	–	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	–	–	–	–	60	70
Derivat	–	–	1 312	251	–	–
Kortfristiga placeringar	1 099	–	–	–	–	–
Skulder värderade till verkligt värde:						
Derivat	–	–	22	337	–	–
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Skulder till kreditinstitut	–	–	36 352	33 315	–	–
Obligationslån	–	–	11 148	11 852	–	–
Företagscertifikat	–	–	350	2 322	–	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121148

NOT 23 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

	Koncernen			
	2022		2021	
Mkr	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	35 705	36 352	32 684	33 315
Obligationer	11 418	11 148	11 558	11 852
Certifikat	350	350	2 322	2 322
Summa räntebärande skulder	47 473	47 850	46 564	47 489

Återköpta obligationer
I beloppen för obligationer i tabellen ovan har återköpta obligationer kvittats med 983 mkr (593).

Finanspolicy
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk.

Corems finanspolicy, vilken är fastställd av styrelsen, anger riktlinjer och regler för de finansiella riskerna.

Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

Corems riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Ytterligare information finns i avsnittet Finansiering på sidorna 74–79 samt i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 86–87.

Målen i finanspolicyn är att:
- långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara minst 2,0.
- belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade.
- räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade.
- externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	≥10	17[1]
Räntetäckningsgrad	≥2,0	2,5
Kapitalbindning, år	≥1,5	3,3
Räntebindning, år	≥1,5	1,9
Räntesäkrade skulder, %	≥50	59
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	*

1) Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren.
* Tillfälligt undantag är godkänt av styrelse.

Styrelsen ska minst årligen gå igenom finanspolicyn för att förbättra och anpassa den efter Corems vid tidpunkten gällande situation.

Finansierings- och refinansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken. Refinansieringsrisken begränsas vidare genom att ha låneförfallen spridda över flera år och vid olika tillfällen under året. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare. Koncernens totala kreditram om 50 521 mkr (51 457), inklusive outnyttjade krediter om 2 877 mkr (4 719), löper med kredittider om 3 månader till 48 år. Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 3,3 år (3,8).

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja koncernens betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 24 månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på koncernnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Corems likvida medel uppgick per den 31 december 2022 till 979 mkr (571). Spärrade medel om 668 mkr har från och med fjärde kvartalet 2022 upptagits i likvida medel i enlighet med IFRS IC förtydligande att tillgodohavanden som är spärrade på bankkonto, på grund av att avtal ingåtts med tredje part om att inte använda insatta medel annat än för visst ändamål, anses utgöra likvida medel.

Ränterisk
Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak. Vid årsskiftet hade Corem 15 (11) swapavtal om 22 790 mkr (8 890), varav 5 000 mkr i forwardstartad swap, och 9 (17) räntetak om 9 679 mkr (23 539). Förfallen på derivaten är mellan 2023 och 2031.

Per 31 december 2022 var 59 procent (72) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindning uppgick till 1,9 år (2,6), med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2022 var 3,6 procent (2,4). En ökning av marknadsräntor med en procentenhet vid årsskiftet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter, vilket motsvarar cirka 257 mkr i årliga räntekostnader.

Upplåning, förfallostruktur och räntor
Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 47 644 mkr (46 738). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 45 439 mkr (43 818). Värdet på derivatportföljen uppgick till 1 290 mkr (–86). Värdeförändringar derivat i årets resultat uppgick till 1 375 mkr (256). Ränteswapparna har värderats av Swedbank, Nordea och Danske Bank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Ytterligare information om swapavtal finns i avsnittet Finansiering på sidorna 74–79. Räntetaken har värderats av Swedbank, Nordea och Danske Bank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid.

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas, liksom tidigare år, enligt IAS 39 löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultatet på separat rad, Värdeförändringar derivat.

Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev samt säkerhet i noterade innehav. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier.

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad och soliditet samt maximinivå för belåningsgrad.

Villkoren för utlåning angivna i låneavtalen är förenliga med Corems finansiella mål. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen intill, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

NOT 23 FORTS.

Ränte- och kapitalbindning per 31 december 2022

	Räntebindning			Kapitalbindning	
Förfall, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	29 028	4,3	61	–	–
2023	105	2,9	0	19 107	38
2024	5 630	1,9	12	11 491	23
2025	4 490	2,6	9	10 667	21
2026	–	–	–	1 570	3
2027	–	–	–	341	1
>2027	8 390	2,9	18	7 344	14
Totalt	47 644	3,6	100	50 521	100

Framtida likviditetsflöden
Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter och derivat framgår av tabellen nedan. Vid beräkningen av likviditetsflöden för krediter samt för det rörliga benet i derivaten har Stiborräntan per senaste räntesättningsdagen använts. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 51 639 mkr (49 749) över återstående löptider.

Likviditetsflöden per 31 december 2022

	Krediter					
År	IB	Amortering	UB	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023	47 644	–17 114	30 530	–1 726	552	–18 288
2024	30 530	–11 543	18 987	–1 004	486	–12 061
2025	18 987	–9 908	9 079	–498	158	–10 248
2026	9 079	–1 428	7 651	–267	73	–1 622
>2026	7 651	–7 651	–	–1 962	193	–9 420
Totalt		–47 644		–5 457	1 462	–51 639

Likviditetsflöden per 31 december 2021

	Krediter					
År	IB	Amortering	UB	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2022	46 738	–14 568	32 170	–792	–95	–15 455
2023	32 170	–10 699	21 471	–535	–94	–11 328
2024	21 471	–4 952	16 519	–301	–94	–5 347
2025	16 519	–8 981	7 538	–134	–86	–9 201
>2025	7 538	–7 538	–	–484	–396	–8 418
Totalt		–46 738		–2 246	–765	–49 749

Valutarisk
Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken begränsas genom att utländska fastigheter finansieras i lokal valuta i så stor utsträckning som möjligt. Tillfälliga avsteg från finanspolicy kräver godkännande av styrelsen.

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att koncernens hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Koncernens hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Skuld till ägare av stamaktier serie D och preferensaktier	415	200	415	200
Deposition i samband med fastighetstransaktion	535	–	–	–
Skuld till tidigare fastighetsägare	32	70	–	–
Personalens källskatt och sociala avgifter	13	12	17	2
Övriga skulder	46	22	21	3
Summa	1 041	304	453	205

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyror	992	743	–	–
Upplupna driftskostnader	213	509	–	–
Upplupna räntekostnader	191	117	57	15
Upplupna personalkostnader	46	47	44	14
Övriga poster	11	44	22	9
Summa	1 453	1 460	123	38

NOT 26 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR / LEASINGSKULDER

Corem redovisar Nyttjanderättstillgångar samt Leasingskulder i balansräkningen, främst hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas i standarden som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En leasingskuld redovisas motsvarande värdet på Nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrende	Fordon	Hyresavtal	Total
2022					
Ingående värde	761	226	10	3	1 000
Tillkommande aktiveringar	646	10	6	–	662
Avyttringar	–22	–17	–	–	–39
Utgående värde	1 385	219	16	3	1 623

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121149

NOT 26 FORTS.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrende	Fordon	Hyresavtal	Total
2021					
Ingående värde	211	4	–	3	218
Årets aktiveringar	9	–	–	–	9
Förvärvat via rörelseförvärv	541	222	10	–	773
Utgående värde	761	226	10	3	1 000

Leasingskulder	2022	2021
Redovisat värde per 1 januari	1 000	218
Tillkommande avtal	662	9
Avslutade avtal	–39	–
Förvärvade avtal via rörelseförvärv	–	773
Redovisat värde per 31 december	1 623	1 000

Förfallostruktur leasingskulder[1)]	2022	2021
Inom år 1	279	227
Mellan år 2 och 5	440	382
Senare än 5 år	904	391
Summa	1 623	1 000

[1)] Avseende tomträtter avser förfallotidpunkten tidpunkt för omförhandling av tomträttsavtalen.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Tabell nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december 2022

	2022	2021
Förfaller inom ett år	947	924
Förfaller mellan ett och fem år	6 080	5 972
Förfaller senare än fem år	10 631	9 339

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	38 188	38 946	–	–
Pantsatta aktier i noterade företag	1 099	2 165	1 190	1 705
Företagsinteckningar	–	14	–	–
Summa ställda säkerheter	39 287	41 125	1 190	1 705
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	19 411	13 798
Övriga eventualförpliktelser	18	198	–	–
Summa eventualförpliktelser	18	198	19 411	13 798

NOT 27 FORTS.

Bolaget har under senare år genomfört ett antal förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. I vissa fall har försäljningarna skett efter interna omstruktureringar i syfte att skapa en av köparna efterfrågad förvärvsstruktur. I samband med transaktioner kan transaktionsrisker i form av garantier och skatter med mera uppkomma. Bolagets exponering mot sådana risker uppgår till betydande belopp. Den sannolika risken för framtida utbetalningar av betydande belopp bedöms vara lägre. Bolaget kan dock inte utesluta att någon sådan anledning till framtida utbetalning kan komma att uppstå.

Som ett led i koncernens verksamhet är koncernbolagen inblandade i mindre tvister. Ingen av dessa bedöms vara väsentliga för koncernen.

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag.

NOT 28 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDE RELATIONER

Koncernen

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 33,38 procent (33,38) av kapitalet och 36,03 procent (36,03) av de utestående rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2022 är Gårdarike AB med 13,87 procent av kapitalet och 26,68 procent av de utestående rösterna, vilket innebär visst enskilt väsentligt inflytande på Corem.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 29.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 57 mkr (26). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Coremkoncernen har även haft ett hyresavtal, som avslutades under 2022, om uthyrning till Wästbygg med ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr.

Corem har ett avtal om förhyrning av M2-Gruppen som kontrolleras av Rutger Arnhult med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr. Därutöver har Coremkoncernen under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 13 mkr.

Moderbolaget

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2022 till 7 554 mkr (3 906) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 1,32 procent (1,30) av kapitalet och 1,37 procent (1,35) av rösterna i företaget, beräknat på totalt antal aktier.

För ytterligare information se sidorna 102–103. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4.

NOT 29 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	22 188	432
Förvärv	498	21 656
Aktieägartillskott	–	100
Nedskrivningar	–	–
Summa	22 686	22 188

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

NOT 29 FORTS.

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Utdelningar från dotterföretag	781	810

I koncernen finns det 403 bolag (431) varav 344 svenska aktiebolag, 38 svenska kommandit- och handelsbolag och 21 utländska bolag. Dessa fördelas på moderbolagets direktägda dotterbolag och indirektägda dotterbolag enligt nedan.

Moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

					Bokfört värde, mkr	
Direktägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %	2022-12-31	2021-12-31
Corem AB	556731-4231	Stockholm	1 000	100	532	532
Corem Kelly AB (publ)	556482-5833	Stockholm	1 138 697 289	100	22 154	21 656
Corem Projekt 1 AB	559352-7590	Stockholm	25 000	100	0	0
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7598	Stockholm	25 000	100	0	0
Summa					22 686	22 188

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
1241 Broadway LLC	82-4082652	New York	–	100
24-Padel AB	559208-5400	Nyköping	50 000	100
Big Pink AB	556177-1295	Nyköping	1 000	100
BRA Göteborgsvägen 18 AB	556964-6697	Mölndal	40 000	80
Carolus Retail AB	556966-1985	Stockholm	50 000	100
Clover Park Development LLC	83-4691578	New York	–	100
Clover Park Holdco LLC	84-4402539	New York	–	100
Clover Park JV LLC	88-0935606	New York	–	100
Clover Park Mezz LLC	88-1086726	New York	–	100
Clover Park REIT LLC	84-4368854	New York	–	100
Clover Park Sub LLC	84-4383095	New York	–	100
Clover US LLC	82-4082454	New York	–	100
Corem Aaora Fyra AB	559013-5058	Stockholm	50 000	100
Corem Adam AB	556594-9699	Nyköping	1 000	100
Corem Agora AB	559004-3641	Stockholm	31 146 713	100
Corem Agora Ett AB	559013-4978	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Fem AB	556722-3564	Stockholm	100 000	100
Corem Agora Sweden AB	559031-9495	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Tre AB	559013-4994	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Två AB	559013-4986	Stockholm	50 000	100
Corem Alfons AB	559370-1146	Nyköping	50 000	100
Corem Alfred AB	556922-4255	Nyköping	50 000	100
Corem Arenan AB	556645-6272	Nyköping	1 000	100
Corem Armaturen AB	559097-5297	Nyköping	500	100
Corem August AB	559352-4175	Nyköping	50 000	100
Corem Auto Nacka AB	556751-7023	Stockholm	100	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121150

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Backa Brygga AB	556809-9286	Stockholm	10 000	100
Corem Backa Holding AB	556802-4268	Stockholm	100 000	100
Corem Backa KB	916624-2165	Stockholm	–	100
Corem Backadal AB	556708-9585	Stockholm	1 000	100
Corem Barkenlund AB	556554-8772	Nyköping	1 000	100
Corem Belone KB	916563-3273	Nyköping	–	100
Corem Bergkälla AB	556790-9154	Stockholm	1 000	100
Corem Betongen AB	559073-2862	Nyköping	50 000	100
Corem Birgitta KB	969708-7212	Nyköping	–	100
Corem Blåfjäll AB	556730-3200	Nyköping	1 000	100
Corem Blåkobbe AB	559096-6205	Nyköping	50 000	100
Corem Bobby AB	556594-9780	Nyköping	1 000	100
Corem Bodil KB	969704-6440	Nyköping	–	100
Corem Bolero AB	556180-4419	Nyköping	1 000	100
Corem Borg AB	556740-2853	Nyköping	1 000 000	100
Corem Borgfyra AB	556633-0147	Nyköping	1 000	100
Corem Bredden AB	556699-5550	Stockholm	1 000	100
Corem Bro AB	556796-2831	Stockholm	100 000	100
Corem Bråta KB	969703-3406	Stockholm	–	100
Corem Brämön AB	556699-5550	Stockholm	500	100
Corem Budkaveln AB	556723-7770	Stockholm	1 000	100
Corem Bukettnejlikan AB	556876-6918	Nyköping	500	100
Corem Bulltofta AB	556633-3265	Nyköping	1 000	100
Corem Candy AB	556482-7854	Stockholm	6 000	100
Corem Citylogistik Malmö AB	556708-3448	Stockholm	1 000	100
Corem Clemens AB	556794-6107	Nyköping	1 000	100
Corem Cleo AB	556761-8979	Nyköping	1 000	100
Corem CPH AB	559042-7562	Nyköping	50 000	100
Corem Dagberget AB	556628-6893	Stockholm	1 000	100
Corem Dagny AB	556632-8950	Nyköping	1 000	100
Corem Dagskiftet AB	556650-5466	Stockholm	1 000	100
Corem Dahlian AB	556119-2476	Stockholm	10 000	100
Corem Dahlian KB	969708-6990	Nyköping	–	100
Corem Daniel AB	559369-8862	Nyköping	50 000	100
Corem Dante AB	556594-9830	Nyköping	1 000	100
Corem Delmon AB	559101-2124	Nyköping	50 000	100
Corem Denmark ApS	36464763	Frederiksberg	52 000	100
Corem Derbyvägen AB	556813-3473	Nyköping	500	100
Corem Diket KB	969708-7196	Nyköping	–	100
Corem Disa AB	556708-7340	Nyköping	1 000	100
Corem Property Danmark A/S	12504993	Köpenhamn	500	100
Corem Donovan AB	559124-8892	Nyköping	50 000	100
Corem Dragon AB	556712-9829	Nyköping	100 000	100
Corem Edvin AB	556832-3579	Nyköping	50 000	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Eenora AB	556708-7209	Nyköping	1 000	100
Corem Efraim AB	556594-9855	Nyköping	1 000	100
Corem Elektra 27 AB	556660-3139	Stockholm	1 000	100
Corem Elin AB	556242-0942	Nyköping	320 500	100
Corem Ella AB	556708-4776	Nyköping	1 000	100
Corem Ellipsvägen AB	556690-9510	Nyköping	1 000	100
Corem Elly AB	556043-1180	Nyköping	5 250	100
Corem Emil AB	556524-4265	Nyköping	4 000	100
Corem Emy AB	556708-4743	Stockholm	1 000	100
Corem Erik AB	556064-8841	Nyköping	160 400	100
Corem Erikslund AB	556786-1413	Nyköping	1 000	100
Corem Ethel AB	556070-2689	Nyköping	3 240 000	100
Corem Ett AB	556610-3106	Nyköping	1 000	100
Corem Evelina AB	556589-0380	Nyköping	1 000	100
Corem Expo HB	916839-2489	Nyköping	–	100
Corem Fabrikören AB	556754-3532	Stockholm	1 000	100
Corem Fairway K/S	35521399	Frederiksberg	125 000	100
Corem Fast.partner Veddesta AB	556839-1972	Stockholm	100 000	100
Corem Fastigheter AB	556736-1687	Stockholm	100 000	100
Corem Flahult AB	556489-0308	Stockholm	1 000	100
Corem Flemingsberg AB	556835-9870	Stockholm	25 000	100
Corem Flygbron AB	556247-1119	Stockholm	30 000	100
Corem Flygledaren AB	559073-2888	Nyköping	50 000	100
Corem Flygstaben AB	556703-0522	Nyköping	1 000	100
Corem Fornminnet AB	556822-4991	Stockholm	500	100
Corem Fosie AB	556825-9948	Stockholm	1 000	100
Corem Freja AB	559252-1396	Nyköping	50 000	100
Corem Frippe AB	556634-5657	Nyköping	1 000	100
Corem Fryshuset AB	556761-8730	Nyköping	1 000	100
Corem Fullersta AB	556642-7380	Nyköping	20 000	100
Corem Fässberg AB	556982-0672	Nyköping	500	100
Corem Förbygeln AB	559156-0908	Stockholm	500	100
Corem Gabriella AB	556983-7544	Nyköping	50 000	100
Corem Gamlestaden AB	556674-5674	Nyköping	1 000	100
Corem Gammel Kongevej ApS	38106139	Frederiksberg	100 000	100
Corem Generatorn AB	556633-3265	Stockholm	1 000	100
Corem Gerhard AB	556634-5723	Nyköping	1 000	100
Corem Glen AB	556046-1203	Nyköping	1 000	100
Corem Glädjen KB	916616-7347	Stockholm	–	100
Corem Gonda AB	556738-8813	Nyköping	1 000	100
Corem Grankotten KB	916837-7472	Nyköping	–	100
Corem Greven A/S	36454407	Köpenhamn	500	100
Corem Grävstekeln AB	559226-2587	Nyköping	50 000	100
Corem Gånggriften AB	556709-9139	Stockholm	1 000	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121511

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Göteborg Holding AB	556736-6819	Stockholm	100 000	100
Corem Halmstad AB	556674-9668	Nyköping	1 000	100
Corem Hammarby-Smedby AB	556690-4370	Stockholm	1 000	100
Corem Hamnen AB	556796-2815	Stockholm	100 000	100
Corem Hanna AB	559003-2453	Nyköping	50 000	100
Corem Harven AB	559291-0904	Nyköping	25 000	100
Corem Helmut AB	556634-5731	Nyköping	1 000	100
Corem Helsingborg KB	969700-5859	Stockholm	–	100
Corem Herman AB	559171-8787	Nyköping	50 000	100
Corem Hilma AB	559300-0523	Nyköping	50 000	100
Corem Hisingen AB	556796-2781	Stockholm	100 000	100
Corem Holding 1 AB	556878-0240	Stockholm	500	100
Corem Holding 2 AB	556985-9035	Stockholm	500	100
Corem Holger AB	556230-7404	Nyköping	1 000	100
Corem Hortensia KB	969674-6370	Nyköping	–	100
Corem Hubert AB	559369-8870	Nyköping	50 000	100
Corem Humle AB	556707-0759	Nyköping	100 000	100
Corem Hårddisken AB	556853-3870	Nyköping	50 000	100
Corem Hällsätra AB	556660-6058	Stockholm	1 000	100
Corem Högbron KB	969684-8333	Nyköping	–	100
Corem Högsbo AB	556868-2461	Stockholm	50 000	100
Corem Induktorn AB	556660-2297	Stockholm	1 000	100
Corem Industrilokaler AB	556446-0193	Stockholm	3 000	100
Corem Ingmar AB	556634-6598	Nyköping	100 000	100
Corem Isabella KB	969695-0196	Nyköping	–	100
Corem Isak AB	559342-0515	Nyköping	50 000	100
Corem Jakob AB	559073-2813	Nyköping	50 000	100
Corem Jesper AB	559101-2165	Nyköping	50 000	100
Corem Johan AB	559101-2116	Nyköping	50 000	100
Corem Jonas AB	556944-2204	Nyköping	50 000	100
Corem Jonna AB	559101-2108	Nyköping	50 000	100
Corem Jordbil AB	556718-0053	Stockholm	1 000	100
Corem Jordbro Armatur HB	969660-8885	Stockholm	–	100
Corem Jordbro Holding AB	559164-0841	Stockholm	50 000	100
Corem Jordbro Lager AB	556781-2770	Stockholm	1 266	100
Corem Jordbrohus AB	559207-0378	Stockholm	500	100
Corem Jordbromalmen AB	556822-2490	Stockholm	500	100
Corem Jordbroporten AB	556255-2793	Stockholm	1 000	100
Corem Jordbråby KB	969633-6792	Stockholm	–	100
Corem Julia AB	556943-5034	Nyköping	50 000	100
Corem Järfälla AB	556690-7159	Stockholm	1 000	100
Corem Järfälla Degen AB	556877-1884	Stockholm	500	100
Corem Järnvägen AB	556941-6372	Nyköping	1 000	100
Corem Kabingatan AB	559073-2805	Nyköping	50 000	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Kallhäll AB	556642-0138	Stockholm	1 000	100
Corem Kalmar AB	556720-4911	Nyköping	100 000	100
Corem Kalmarsund AB	556966-2462	Nyköping	500	100
Corem Kalvsvik AB	556853-8366	Stockholm	50 000	100
Corem Karin KB	916523-3348	Nyköping	–	100
Corem Karita AB	556708-3893	Nyköping	1 000	100
Corem Karl AB	556708-7985	Nyköping	1 000	100
Corem KB32 ApS	38752316	Frederiksberg	50 000	100
Corem Kindbo KB	916845-4594	Stockholm	–	100
Corem Kirseberg AB	559073-2896	Nyköping	50 000	100
Corem Knarrarnäs 3 KB	916635-8912	Nyköping	–	100
Corem Knarrarnäsgatan AB	556761-8912	Nyköping	1 000	100
Corem Kobbegården AB	556703-2502	Stockholm	100 000	100
Corem Koborg AB	556690-9510	Stockholm	50 000	100
Corem Komp Adam AB	556643-6647	Nyköping	1 000	100
Corem Komp Bobby AB	556678-9938	Nyköping	100 000	100
Corem Komp Ett AB	556613-4085	Nyköping	1 000	100
Corem Komp Ström AB	556688-5256	Nyköping	1 000	100
Corem Komplementar ApS	39452707	Frederiksberg	50 000	100
Corem Koncept AB	556738-5512	Nyköping	1 000	100
Corem Konstruktionsvägen AB	556730-5957	Nyköping	1 000	100
Corem Kranlinan AB	556786-1421	Nyköping	1 000	100
Corem Kristina AB	556708-7373	Nyköping	1 000	100
Corem Kryptongasen KB	916832-6529	Stockholm	–	100
Corem Kungsbackavägen KB	916444-0654	Nyköping	–	100
Corem Kungshörnet AB	556967-6108	Nyköping	500	100
Corem Kungsängen 24:3 AB	556921-4389	Nyköping	500	100
Corem Kungsängen 29:1 AB	556928-7567	Nyköping	500	100
Corem Landvetter AB	556717-7901	Stockholm	1 000	100
Corem Lars AB	556727-7636	Nyköping	1 000	100
Corem Lastkajen AB	556704-2931	Stockholm	1 000	100
Corem Laura AB	556727-7685	Nyköping	1 000	100
Corem Leif AB	556706-9769	Nyköping	100 000	100
Corem Leila AB	556748-6385	Nyköping	1 000	100
Corem Leopold AB	556923-4239	Nyköping	50 000	100
Corem Lillsjö AB	556897-9750	Stockholm	500	100
Corem Lillsätra AB	556812-4183	Stockholm	50 000	100
Corem Linda AB	556727-7628	Nyköping	1 000	100
Corem Linn AB	556730-1584	Nyköping	1 000	100
Corem Linus AB	556896-7409	Nyköping	50 000	100
Corem Lisbeth AB	556728-6520	Nyköping	1 000	100
Corem Livia AB	556791-0343	Nyköping	20 000	100
Corem Ljungarum AB	556796-2807	Stockholm	100 000	100
Corem Logistic Holding AB	556789-7110	Stockholm	5 000	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121152

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Logistik Västerås AB	556688-6536	Nyköping	1 000	100
Corem Love 2 AB	556797-0651	Nyköping	100 000	100
Corem Love 8 AB	556832-7927	Nyköping	50 000	100
Corem Love Holding AB	556797-0602	Nyköping	100 000	100
Corem Lovisa AB	559068-5334	Nyköping	50 000	100
Corem Ludvig AB	556706-8670	Nyköping	50 000 000	100
Corem Luftbron AB	556269-2367	Stockholm	500 000	100
Corem Lund AB	556590-6830	Stockholm	1 000	100
Corem Lydia AB	556748-5262	Nyköping	100 000	100
Corem Magasinet AB	556737-6198	Nyköping	1 000	100
Corem Majorna 220:4 AB	556109-3567	Nyköping	10 000	100
Corem Malmö AB	556699-9172	Stockholm	1 000	100
Corem Mari AB	556944-2196	Nyköping	50 000	100
Corem Maskinen AB	556830-9420	Stockholm	500	100
Corem Matilda AB	559208-5392	Nyköping	50 000	100
Corem Meeting AB	559208-5426	Nyköping	50 000	100
Corem Mellbyvägen AB	556755-4281	Nyköping	1 000	100
Corem Mjärdevi AB	556950-8558	Nyköping	50 000	100
Corem Morgan AB	556438-3452	Nyköping	1 000	100
Corem Motorspinnaren AB	556764-3332	Stockholm	1 000	100
Corem Murman 11 AB	559018-0872	Nyköping	50 000	100
Corem Murman 7 AB	559018-0856	Nyköping	50 000	100
Corem Murman 8 AB	559018-0906	Nyköping	50 000	100
Corem Mälardalen Holding AB	556736-6876	Stockholm	100 000	100
Corem Märsta AB	556498-1545	Stockholm	31 000	100
Corem Märstaelvan AB	559095-6446	Stockholm	500	100
Corem Mölndal AB	556755-8308	Nyköping	100 000	100
Corem Mölndal Violen AB	556944-7658	Nyköping	500	100
Corem Mölnlycke Holding AB	559088-4325	Stockholm	50 000	100
Corem Mölnlycke KB	969735-3333	Stockholm	–	100
Corem Nacka AB	556754-1114	Stockholm	1 000	100
Corem Neongasen AB	556230-1514	Stockholm	1 000	100
Corem Neptunus AB	556708-7399	Nyköping	1 000	100
Corem New York AB	559101-2090	Nyköping	50 000	100
Corem Niklas AB	556531-5206	Nyköping	11 000	100
Corem Nord AB	556072-3024	Nyköping	250 000	100
Corem Nordstaden AB	556748-5213	Nyköping	100 000	100
Corem Norr AB	556609-3281	Stockholm	100 000	100
Corem Norr Holding AB	556619-6761	Stockholm	74 594	100
Corem Nyckeln AB	556876-2305	Nyköping	1 000	100
Corem Olle AB	556686-0440	Nyköping	10 000	100
Corem Oscar AB	556645-7627	Nyköping	1 000	100
Corem Parkering AB	559208-5442	Nyköping	50 000	100
Corem Partille AB	556878-2477	Nyköping	500	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Paula AB	556554-8988	Nyköping	100	100
Corem Penny AB	556705-0371	Nyköping	1 000	100
Corem Petra HB	969621-8156	Nyköping	-	100
Corem Polly AB	556353-5631	Nyköping	1 000	100
Corem Pontus AB	556703-5539	Nyköping	1 000	100
Corem Porcelænshaven ApS	32344593	Frederiksberg	1 000	100
Corem Posthornet KB	969677-2582	Nyköping	-	100
Corem Pottegården AB	559096-7740	Nyköping	500	100
Corem Projekt 2 AB	559354-2540	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 3 AB	559354-2557	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 4 AB	559354-2565	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 5 AB	559354-2573	Stockholm	25 000	100
Corem Projektutveckling AB	556636-3411	Nyköping	1 000	100
Corem Proptech Ventures AB	559148-3283	Nyköping	50 000	100
Corem Pylades AB	556789-2913	Stockholm	1 000	100
Corem Pyramid AB	556690-9551	Nyköping	1 000	100
Corem Rakel AB	559370-1203	Nyköping	50 000	100
Corem Ralf AB	559370-1153	Nyköping	50 000	100
Corem Revisorn 3 AB	556647-6593	Stockholm	1 000	100
Corem Ringpärmen AB	556261-9428	Stockholm	5 000	100
Corem Roland AB	559003-2479	Nyköping	50 000	100
Corem Rose AB	556609-2143	Nyköping	21 000	100
Corem Rosersberg AB	556779-1347	Stockholm	1 000	100
Corem Rosita AB	559370-1195	Nyköping	50 000	100
Corem Roskilde A/S	36034106	Köpenhamn	500	100
Corem Rosmallen AB	556696-3434	Stockholm	1 000	100
Corem Rosmarinen HB	969652-5121	Nyköping	-	100
Corem Rotorn KB	916616-7354	Stockholm	-	100
Corem Roy AB	559042-7554	Nyköping	50 000	100
Corem Rune AB	556394-2746	Nyköping	50 000	100
Corem Rönn AB	556835-9888	Nyköping	1 000	100
Corem Sadelgjorden AB	556673-3944	Stockholm	1 000	100
Corem Sandhagen 8 AB	559277-7592	Nyköping	25 000	100
Corem Science Fastighets AB	556811-6072	Stockholm	50 000	100
Corem Science Fastighets AB	556811-6072	Stockholm	50 000	100
Corem Segevång AB	559018-0922	Nyköping	50 000	100
Corem Signe AB	559171-8779	Nyköping	50 000	100
Corem Silvermalten AB	556909-5937	Nyköping	50 000	100
Corem Simon AB	559352-4183	Nyköping	50 000	100
Corem Singeln AB	556980-2035	Nyköping	500	100
Corem Sisjön AB	556757-3661	Stockholm	1 000	100
Corem Siv AB	559370-1161	Nyköping	50 000	100
Corem Skevrodret AB	559073-2797	Nyköping	50 000	100
Corem Skyttbrink AB	556579-1869	Stockholm	4 000	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121553

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Skälby AB	556923-4437	Stockholm	500	100
Corem Skärgårdsgatan AB	559062-6239	Nyköping	50 000	100
Corem Slipskivan AB	559252-8250	Stockholm	250	100
Corem Småland Holding AB	556736-6892	Stockholm	100 000	100
Corem Sofia AB	556807-0493	Nyköping	500	100
Corem Solna Gate AB	556691-9287	Nyköping	1 000	100
Corem Spjutet AB	559070-4432	Stockholm	50 000	100
Corem Stadion AB	556643-3545	Nyköping	1 000	100
Corem Stapelbädden AB	556655-4266	Nyköping	1 000	100
Corem Stella AB	559370-1187	Nyköping	50 000	100
Corem Stenbärsgatan AB	559073-2789	Nyköping	50 000	100
Corem Stensätra 17 AB	556701-5184	Stockholm	1 000	100
Corem Stiglädret AB	556823-9056	Stockholm	600	100
Corem Stjärnan HB	916693-3474	Nyköping	–	100
Corem Stockholm City AB	556806-1435	Nyköping	50 000	100
Corem Stockholm Holding AB	556736-6264	Stockholm	100 000	100
Corem Storsätra AB	556699-8620	Stockholm	1 000	100
Corem Strand AB	556442-0098	Nyköping	80 000	100
Corem Ström AB	556603-1067	Nyköping	104 000	100
Corem Stålet AB	556796-2823	Nyköping	100 000	100
Corem Stångbettet AB	556683-1615	Stockholm	1 000	100
Corem Stängslet AB	556534-2358	Stockholm	1 000	100
Corem Svea Holding AB	556754-1098	Stockholm	1 000	100
Corem Svedjenävan 4 AB	556822-1005	Nyköping	500	100
Corem Svävaren KB	969698-7552	Stockholm	–	100
Corem Systems AB	556542-9254	Stockholm	101 000	100
Corem Sävenäs AB	556987-7052	Nyköping	500	100
Corem Södrakajen AB	559148-3309	Nyköping	50 000	100
Corem Tage AB	559171-8761	Nyköping	50 000	100
Corem Timmer AB	556706-9652	Nyköping	1 000	100
Corem Toini AB	559370-1179	Nyköping	50 000	100
Corem Tore AB	559370-1138	Nyköping	50 000	100
Corem Torp KB	916560-5222	Nyköping	–	100
Corem Torpavallsgatan AB	559003-9441	Nyköping	10 000	100
Corem Trailer AB	556840-3058	Stockholm	500	100
Corem Traktorn AB	556877-6172	Nyköping	50 000	100
Corem Trollflöjten KB	969611-7762	Nyköping	–	100
Corem Trollhättan KB	969724-7683	Stockholm	–	100
Corem Truckvägen KB	916622-6416	Stockholm	–	100
Corem Tränsbettet AB	556518-1103	Nyköping	2 041	100
Corem Tumba AB	556720-4911	Stockholm	1 000	100
Corem Tumstocken AB	556314-0317	Stockholm	1 000	100
Corem Tuva AB	559252-1412	Nyköping	50 000	100
Corem Tynner KB	969695-3836	Nyköping	–	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Törnby AB	556995-5593	Stockholm	500	100
Corem Törnrosa AB	556833-7306	Stockholm	110 000	100
Corem Urbis AB	556252-6904	Nyköping	564 200	100
Corem Utlängan AB	556766-3835	Stockholm	1 000	100
Corem Valdemar AB	559003-2446	Nyköping	50 000	100
Corem Vallgraven AB	556632-7481	Nyköping	1 000	100
Corem Veddesta AB	556300-3275	Stockholm	1 000	100
Corem Vera AB	556855-6731	Nyköping	500	100
Corem Verner AB	556896-7474	Nyköping	50 000	100
Corem Viby KB	916644-5222	Stockholm	–	100
Corem Viggo AB	556855-6749	Nyköping	500	100
Corem Viktor AB	559352-4191	Nyköping	50 000	100
Corem Vilde AB	559096-7732	Nyköping	500	100
Corem Vilma AB	559068-5391	Nyköping	50 000	100
Corem Visby AB	556891-8808	Nyköping	500	100
Corem Vårbuketten AB	559073-2847	Nyköping	50 000	100
Corem Välten 4 AB	559073-2839	Nyköping	50 000	100
Corem Välten 5 AB	559073-2821	Nyköping	50 000	100
Corem Warehouse AB	556676-2547	Stockholm	1 000	100
Corem Åbro AB	556958-6596	Nyköping	500	100
Corem Årdret AB	559073-2920	Nyköping	50 000	100
Corem Ädelmetallen 14 AB	556823-5211	Stockholm	500	100
Corem Ädelmetallen 4 AB	556758-9154	Stockholm	1 000	100
Corem Älgskytten AB	556989-7829	Stockholm	500	100
Corem Älvsborg Holding KB	969666-8871	Stockholm	–	100
Corem Älvsborg KB	969670-2902	Stockholm	–	100
Corem Älvsjö KB	969688-0013	Stockholm	–	100
Corem Ätte AB	556482-7854	Stockholm	1 000	100
Corem Öresund Holding AB	556736-6751	Stockholm	100 000	100
Corem Öskaret AB	556702-9524	Stockholm	1 000	100
Dagon AB	556431-0067	Nyköping	23 580 999	100
Dagon Sverige AB	556473-1213	Nyköping	3 265 000	100
Dragörkajen AB	556853-8366	Nyköping	500	100
Fastighets AB Akvarium	556745-4748	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Carolus 32	556704-3715	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Lennart	556783-9955	Stockholm	100 000	100
Fastighets AB Mats 5	556833-0996	Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Västeråsgallerian	556833-2232	Stockholm	50 000	100
First Office AB	556835-9870	Nyköping	1 000	100
Garage & Parkering i centrala Sundbyberg AB	559028-7875	Stockholm	500	100
Highline 118 LLC	83-4548432	New York	–	100
KB Vampyren 9	969704-6820	Nyköping	–	100
Klövern Roskildevej K/S	35056637	Frederiksberg	71 300	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121154

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Kolkajan Fastighets AB	559229-6700	Stockholm	50 000	100
Menigasker AB	559000-0336	Stockholm	50 000	100
Meroc Asset Management AB	593200-1745	Stockholm	13 113 130	100
Meroc Backa AB	559407-1812	Stockholm	25 000	100
Meroc Jordbromalm AB	559407-1804	Stockholm	25 000	100
Meroc Kommanditdelägare AB	559407-1796	Stockholm	25 000	100
Meroc Kullen AB	559407-1820	Stockholm	25 000	100
Meroc Target 1 AB	559408-0748	Stockholm	25 000	100
Meroc Target 2 AB	559408-0755	Stockholm	25 000	100
SBG Gravensteiner AB	556772-1476	Stockholm	1 828 670	100
SCI Klovern Rene	84308370000016	Cannes	20	100
SF Ventures AB	559271-0197	Stockholm	19	99,9
Sundbyberg Sprängaren9 Fast AB	559117-7240	Stockholm	500	100
Tobin 1 Holding AB	559120-5355	Stockholm	500	100
Tobin Kista Holding AB	559120-5348	Stockholm	500	100
Tobin P. Projektutveckling AB	556971-7399	Stockholm	50 000	100
Tobin Properties Bygg AB	559223-1590	Stockholm	50 000	100
Vestalen Fastighets AB	559205-5528	Nyköping	50 000	100
W28th Development LLC	61-1874286	New York	–	100
Åby Arena AB	559105-2203	Mölndal	350	70
Åby Arena Hotell AB	559105-2237	Mölndal	500	100
Åby Arena Mässa AB	559105-2229	Mölndal	500	100

NOT 30 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Ingående balans	3 906	3 106
Tillkommande/avgående fordringar	–216	800
Tillkommande reversfordringar	3 864	–
Summa	7 554	3 906

NOT 31 KASSAFLÖDESANALYS

Räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Erhållen ränta	9	1	200	80
Erlagd ränta	–1 057	–638	–259	–104
Summa	–1 048	–637	–59	–24

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	486	4
Valutaeffekt lån	152	–
Justering för resultat avyttring aktier	11	–
Justering för ej betalda räntor	54	13
Summa	703	17

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

NOT 32 AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	2021-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	32 016	74	–	630	25	32 745
Kortfristiga räntebärande skulder	14 548	177	–	–	2	14 727
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	46 564	251	–	630	27	47 472

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	2020-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	5 510	–378	26 755	109	20	32 016
Kortfristiga räntebärande skulder	4 086	1 226	9 234	–	2	14 548
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	9 596	848	35 989	109	22	46 564

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolag	2021-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 951	952	–	152	15	4 070
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	931	2 978	–	–	2	3 911
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 882	3 930	–	152	17	7 981

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolag	2020-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 093	851	–	–	7	2 951
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	992	–63	–	–	2	931
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 085	–788	–	–	9	3 882

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

NOT 33 RÖRELSEFÖRVÄRV

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Corem Kelly (namnändrat från Klövern) i syfte att bolagen ska gå samman. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av det utestående kapitalet i Corem Kelly och 90,8 procent av de utestående rösterna i Corem Kelly, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Corem Kelly till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem.

Corem Kelly konsolideras från 15 juni 2021. Före budet ägde Corem 15,2 procent av kapitalet i Corem Kelly. Under andra kvartalet/i samband med förvärvsdagen omvärderades Corems innehav till att motsvara värde i enlighet med erbjudandet, innebärande en positiv resultateffekt om 581 mkr, vilken redovisas i Resultaträkningens rad Värdeförändringar finansiella placeringar.

Tillträde till övriga aktier gjordes till ett anskaffningsvärde om 18 442 mkr, bestående av apportemission av 59 678 701 stamaktier av serie A, 596 298 939 stamaktier av serie B, 5 105 391 stamaktier av serie D och 9 685 827 preferensaktier. Värdering av dessa aktier har skett till marknadsvärde på transaktionsdagen uppgående till 18,13 kr per stamaktie av serie A, 18,61 kr per stamaktie av serie B, 288,39 kr per stamaktie av serie D och 323,00 kr per preferensaktie. För stamaktie av serie A och B motsvarar marknadsvärdet noterad stängningskurs på Nasdaq justerad i enlighet med utbytesrelationen 0,88, medan den för stamaktie av serie D motsvarar noterad stängningskurs för preferensaktien, justerad i enlighet med utbytesrelationen 1,12.

Förvärvet beräknas medföra synergier om cirka 200 mkr årligen, varav cirka 170 mkr avser operationella och finansiella synergier som bedöms realiseras under en 2-årsperiod, medan resterande 30 mkr är hänförliga till intäktssynergier vilka bedöms realiseras under en 3-årsperiod.

Resultaträkning Corem Kelly (namnändrat från Klövern)

	2021 jan – dec	2021 15 jun–31 dec
Intäkter	3 274	1 799
Fastighetskostnader	–1 154	–651
Central administration	–160	–72
Finansnetto	–715	–386
Förvaltningsresultat	1 245	690
Resultat bostadsutveckling	–74	–36
Resultatandelar i intresseföretag	11	3
Värdeförändringar fastigheter	3 685	2 591
Värdeförändringar derivat	301	108
Värdeförändringar finansiella placeringar	29	29
Nedskrivning goodwill	–2	–
Skatt	–1 224	–959
Periodens resultat	3 970	2 426
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	444	290
Totalresultat för perioden	4 414	2 716

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF43456C9C08332CBA09620A

20230613121553

NOT 33 FORTS.

Balansräkning Corem Kelly (namnändrat från Klövern)

Mkr	2021 31 dec	2021 15 juni
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	67 140	61 557
Övriga anläggningstillgångar	1 956	1 824
Omsättningstillgångar	1 759	3 152
Summa tillgångar	70 855	66 533
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	26 479	23 799
Uppskjuten skatteskuld	4 903	3 978
Räntebärande skulder	36 597	35 989
Ej räntebärande skulder	2 876	2 767
Summa eget kapital och skulder	70 855	66 533

FÖRVÄRVSANALYS

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, mkr	
Förvaltningsfastigheter	61 557
Omsättningsfastigheter	1 746
Övriga tillgångar	3 958
Räntebärande skulder	–35 989
Hybridobligation	–1 300
Uppskjuten skatteskuld	–6 176
Övriga skulder	–2 169
Innehav utan bestämmande inflytande	–96
Förvärvade nettotillgångar	21 531
Goodwill	2 934
Total köpeskilling	24 465
Köpeskilling	
Emitterade aktier till verkligt värde	18 442
Värde, Corems egna innehav	3 276
Innehav utan bestämmande inflytande	2 747
Totalt budvärde /köpeskilling	24 465
Förvärvets påverkan av koncernens kassaflöde	
Kontant köpeskilling	–
Likvida medel i förvärvade bolag	870
Nettokassainflöde	870

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Samtliga förvärvade poster har ett redovisat värde motsvarande verkligt värde, förutom omsättningsfastigheter och uppskjuten skatteskuld som har omvärderats i samband med förvärvet.

I samband med förvärvet uppstod en goodwill om 2 934 mkr i form av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettotillgångarna.

Goodwill utgörs av två delar. Till största delen utgörs den av skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter som måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 1 950 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Därutöver utgörs den av synergieffekter. Denna del utgörs av 984 mkr.

Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet uppgick till 21 mkr och är redovisade i posten Förvärvskostnader i Resultaträkningen.

Transaktionskostnader som är relaterade till emission av nya aktier uppgick till 23 mkr och har redovisats mot eget kapital, efter beaktande av skatt.

Från förvärvsdagen till och med 31 december 2021 bidrog Corem Kelly med 1 799 mkr till koncernens intäkter och 2 426 mkr till koncernens resultat efter skatt.

Innehav utan bestämmande inflytande har per förvärvstidpunkten värderats till verkligt värde motsvarande börskurs enligt samma principer som förvärvade aktier.

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- I januari tecknades ett hyresavtal med R/GA i New York. Hyresgästen flyttade in i Corems projektfastighet 28&7 i januari 2023. Hyrestiden är 5 år.
- I januari tecknades avtal om försäljning av fastigheten 1 kh Rudegård Ny Holte till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande 106 miljoner SEK, vilket är i linje med bokfört värde. Fastigheten frånträddes den 10 februari 2023.
- I januari sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier.
- I februari offentliggjorde Corem att utestående obligationer om 484 mkr med förfall 27 februari inte kommer att refinansieras.
- I februari tecknades ett hyresavtal med Sveriges Riksbank i fastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm city. Hyrestiden är 6 år.
- I februari tecknades avtal om försäljning av 17 fastigheter i Stockholmsområdet till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 949 mkr. Fastigheterna frånträddes under mars 2023.
- I mars tecknades avtal om försäljning av tomträtten till fastigheten Stockholm Induktorn 37 till ett underliggande fastighetsvärde om 127 mkr. Tomträtten frånträddes under mars 2023.
- I mars tecknades avtal om försäljning av två fastigheter för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 467 mkr. Fastigheterna frånträddes under mars 2023.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	20 490 888 437
Årets resultat	200 243 344
Summa	20 691 131 781
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	
0,40 kr per stamaktie A och B, totalt	431 486 941
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
i ny räkning balanseras	19 861 262 760
Summa	20 691 131 781

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Vinstdisposition och vinstutdelning

UTDELNING

Corems utdelningspolicy är att utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B långsiktigt ska uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning avseende räkenskapsåret 2022 om 0,40 kronor (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kronor medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter. Den föreslagna utdelningen på stamaktier av serie A och B motsvarar 34 procent (56) av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning om 0,40 kronor (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,8 procent (1,2) för stamaktie serie A, 4,8 procent (1,2) för stamaktie serie B, 11,7 procent (6,3) för stamaktie serie D samt 9,5 procent (6,2) för preferensaktien baserat på aktiekurser per den 31 december 2022.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står 20 691 131 781 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Balanserat resultat	20 490 888 437
Årets resultat	200 243 344
Summa till årsstämmans disposition	**20 691 131 781**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,40 kr per stamaktie A och B, totalt	431 486 941
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
i ny räkning balanseras	19 861 262 760
Summa	20 691 131 781

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 24 mars 2023 det vill säga 90 816 972 stamaktier av serie A, 987 900 380 stamaktier av serie B, 7 503 809 stamaktier av serie D samt 12 415 295 preferensaktier.
Det totala antalet utestående aktier kan komma att förändras beroende på återköp av egna aktier, frivillig omvandling av stamaktier av serie A eller apportemissioner. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Med hänvisning till vad som angetts finner styrelsen att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning på stamaktier av serie A och B utgör 1,9 procent (1,8), utdelning på stamaktier av serie D utgör 0,7 procent (0,6) och utdelning på preferensaktier utgör 1,1 procent (1,0) av moderbolagets eget kapital och 1,4 procent (1,3), 0,5 procent (0,5) respektive 0,8 procent (0,7) av koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per den 31 december 2022.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.
Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121156

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidorna 10–15, 59–72, 89 samt 153–176. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 162–163.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ), org.nr 556463-9440

Patrik Essehorn
Ordförande

Eva Landén
Verkställande direktör

Katarina Klingspor
Ledamot

Fredrik Rapp
Ledamot

Christian Roos
Ledamot

Magnus Uggla
Ledamot

Christina Tillman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF43456C9C08332CBA096204

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för år 2022 med undantag för *bolagsstyrningsrapporten på sidorna 91–104*. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17–58 och 73–148 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 91–104. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess *moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU*.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick den 31 december 2022 till 78 387 Mkr. Värdeförändring under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till -2 934 Mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt på kvartalsbasis och cirka en fjärdedel värderas externt, vilket innebär att hela fastighetsbeståndet värderas externt årligen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som *ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden*. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av årsredovisningen i avsnitt Förvaltningsberättelse under rubriken Fastighetsvärdering på sidan 56–58, i not 1 på sidan 114 och 117 samt i not 11 på sidorna 124–126.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering. Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och antaganden i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har under året inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell. Vi har utvärderat de interna och de externa värderarnas kompetens och de externa värderarnas objektivitet.

Vi har med stöd av EY:s interna värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Urval har gjorts utifrån riskbaserade kriterier. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Vi har för ett urval av fastigheterna testat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktslängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121157

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–16, 59–72, 153–175 och 177–208. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Corem Property Group AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121158

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Corem Property Group AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Property Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare *sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.*

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 91–104 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att* vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig *grund för våra uttalanden.*

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med *årsredovisningslagen.*

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Corem Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan år 2012.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

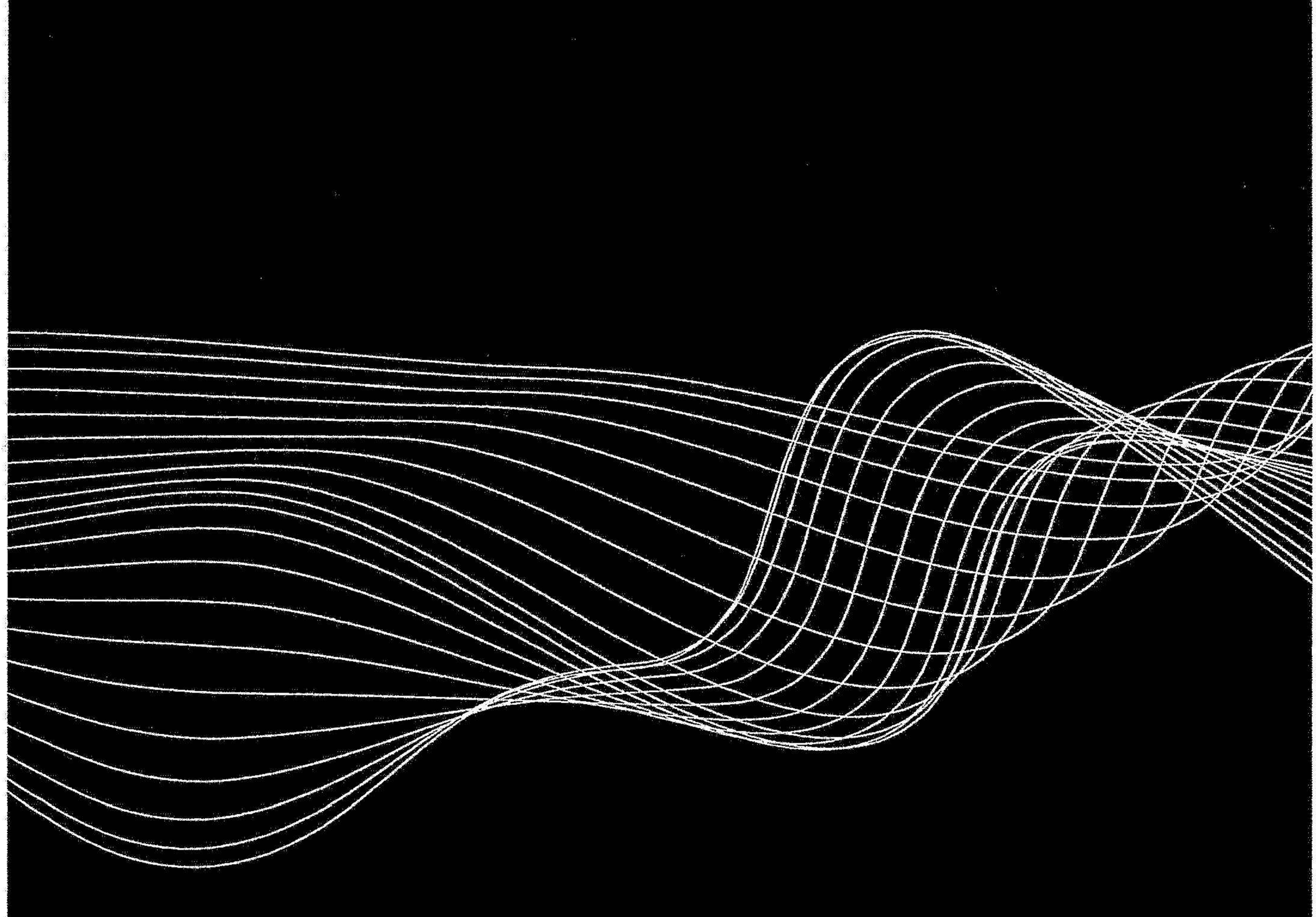
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Hållbarhetsrapport



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121159

Hållbarhetsrapport

INNEHÅLL

Information om hållbarhetsredovisningen
Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet
Intressentdialog och väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
Ekonomiskt ansvar
Not 1 Ekonomisk utveckling
Not 2 Kundnöjdhet
Not 3 Affärsetik och antikorruption
Miljöansvar
Not 4 Energiförbrukning
Not 5 Klimatbokslut
Not 6 Miljöcertifierade byggnader och gröna tillgångar
Socialt ansvar
Not 7 Hälsa och säkerhet
Not 8 Arbetsvillkor och sammansättning av bolaget
Revisionsrapport hållbarhetsredovisning

INFORMATION OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Hållbarhetsredovisningen avser Coremkoncernen som helhet och inkluderar samtliga dotterbolag i Corem Property Group-koncernen. Fastighetsverksamheten bedrivs i Sverige, Danmark och USA. Per årets utgång bestod fastighetsbeståndet av 458 förvaltningsfastigheter med 3 195 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 78 387 mkr. Corems verksamhet bygger på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling samt lokalt baserad förvaltning i egen regi. Den information som ligger till grund för redovisningen har samlats in genom redovisningssystem, energiledningssystem, kund- och medarbetarenkäter samt interna rapporteringsprocesser. Avgränsningar avseende rapporteringen anges vid respektive indikator.

HÅLLBARHETSREDOVISNINGENS INNEHÅLL

Corems samlade hållbarhetsarbete, mål och utfall beskrivs i hållbarhetsredovisningen för 2022 som består av följande avsnitt:

- Affärsmodell, mål och strategi, sidorna 10–15
- Hållbarhet, sidorna 59–72
- Hållbarhetsrisker, sidan 89
- Hållbarhetsrapport, sidorna 153–175

Hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2022 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 10–15, 59–72, 89 samt 153–175 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Datum för senaste hållbarhetsrapport var 1 april 2022. Denna omfattade januari–december 2021 och inkluderades i Corems Årsredovisning 2021. Nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras under 2024, som del av Corems Årsredovisning 2023. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.corem.se. Hållbarhetsredovisningen i enlighet med GRI har översiktligt granskats av revisorer på Ernst & Young AB, EY.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER COREMS UPPFYLLANDE AV REDOVISNINGSKRAVEN ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Område	Upplysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell, strategi och mål	10–15
	Styrning	155–158
Miljö och klimat	Styrning	166–172
	Risker och riskhantering	89, 160–161
	Mål och resultat relaterat till området	166–172
Medarbetare och sociala förhållanden	Styrning	173–174
	Risker och riskhantering	89, 173–174
	Mål och resultat relaterat till området	173–175
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning	165, 174
	Risker och riskhantering	89, 165, 174
	Mål och resultat relaterat till området	165, 174–175
Motverkande av korruption	Styrning	165
	Risker och riskhantering	89, 165
	Mål och resultat relaterat till området	165

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

GRI
Årets redovisning av hållbarhetsarbetet görs enligt GRI universal standards 2021. Komplett GRI-index med valda indikatorer för väsentliga frågor samt de tilläggsindikatorer som Corem valt för att presentera hållbarhetsarbetet redovisas i GRI-index, sidorna 162–163.

Rapportering enligt TCFD
Corems klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter rapporteras i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och redovisas på sidorna 160–161. Rapporteringen kommer utvecklas successivt. I årets rapportering har kopplingen till de finansiella konsekvenserna stärkts.

Försiktighetsprincipen
Corem tillämpar försiktighetsprincipen i verksamheten. Hållbarhetsrisker finns integrerade som ett riskslag bland övriga verksamhets- och affärsrisker och utgör som sådant en del i det årliga arbetet med riskanalys och affärsplanering, se sidan 89. Klimatrelaterade finansiella risker redovisas mer detaljerat enligt TCFD:s rekommendationer på sidorna 160–161.

Taxonomi
Corem omfattas inte av EU:s taxonomi år 2022 men bedömningen är att hela verksamheten i framtiden kommer att omfattas av de förändrade lagstadgade kraven på rapportering enligt taxonomin. I not 6, sidan 172, lämnas upplysningar om hur stor andel av Corems fastighetsbestånd som, baserat på yta och värde, bedöms möta kriterierna för en grön tillgång enligt taxonomins tekniska granskningskriterier för Climate change, samt Corems gröna ramverk för grön finansiering.

Väsentliga förändringar i hållbarhetsredovisningen
Under 2022 har Corem avyttrat ett antal fastigheter. Avyttringarna består av ett antal kommersiella fastigheter, samt att större delen av fastigheterna i beståndet med bostadspotential har avyttrats till Klövern, ett nybildadat intressebolag med syfte att utveckla och förvalta hyresbostäder. Se sidan 4 för detaljerad information om årets transaktioner.

Hållbarhetsrapporten omfattar den samlade verksamheten för 2022. Information om avgränsningar och specifik redovisningsmetodik som används för redovisning av hållbarhetsdata återfinns i anslutning till respektive GRI-indikator och nyckeltal.

LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET
Corems hållbarhetsmål är fullt integrerade i bolagets affärs- och verksamhetsmål. Det innebär att hållbarhet utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys, strategiarbete och uppföljning. Corems styrelse fastställer övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen liksom för att de genomförs och följs upp. Styrelsen beslutar hållbarhetspolicy och uppförandekod och godkänner hållbarhetsredovisningen.

Det strategiska och operativa hållbarhetsarbetet leds av hållbarhetschefen som tillsammans med hållbarhetsteamet koordinerar arbetet med övriga kompetens- och verksamhetsområden och rapporterar till ledning och styrelse. Frågor relaterade till arbetsmiljö, hälsa och säkerhet behandlas utöver i det operativa arbetet, i skyddskommittén och skyddsombudsforum.

Policyer och styrdokument
Till grund för arbetet med hållbarhet ligger tillämpliga lagar och regelverk samt interna policyer, riktlinjer, rutiner och mål. Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden beskriver Corems ställningstaganden och värderingar utifrån ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande. De sammanfattas inom Corem av nio övergripande principer. Utgångspunkten är FN:s Global Compact 10 principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, samt Corems värderingar. Ytterligare policyer och riktlinjer finns som styr verksamheten och relaterar till hållbarhetsfrågor. Bland dessa kan nämnas uppförandekod för leverantörer, arbetsmiljöpolicy, informationspolicy och närståendepolicy. För mer information avseende bolagets policyer, se Bolagsstyrningsrapport på sidorna 91–104. Risker inom det större hållbarhetsområdet hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, se riskavsnitt sidan 89. Övriga risker och riskhantering beskrivs i hållbarhetsnoterna sida 164–174. Specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter rapporteras i linje med TCFD:s rekommendationer på sida 160–161.

Respekt för lagar och regler
Corem har under året inte dömts eller ålagts några böter på grund av brott mot social eller ekonomisk lagstiftning. Corem har heller inte ålagts några signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner för brott mot miljölagstiftning 2022.

UTDRAG UR HÅLLBARHETSPOLICY OCH UPPFÖRANDEKOD

Hållbar utveckling är grundläggande och vägledande för all verksamhet inom Corem. Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod är grunden för hållbarhetsarbetet och beskriver hur Corem ska agera för att leva upp till sina ställningstaganden och värderingar såväl internt som externt. Den sammanfattar Corems förhållningssätt till kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och övriga intressenter i samhället där Corem verkar och gäller alla inom företaget, från styrelse och ledning till enskilda medarbetare.

De viktigaste åtagandena inom hållbarhetsområdet sammanfattas i nio övergripande principer. Dessa åtaganden finns utan rangordning inom följande områden:

- Vårt ansvar
- Vårt uppdrag
- Affärsetik
- Mänskliga rättigheter
- Likabehandling
- Mångfald
- Samhällsengagemang och respekt för intressenternas intresse
- Säker arbetsmiljö
- Miljö

Hållbarhetspolicyn, uppförandekoden samt uppförandekod för leverantörer finns på www.corem.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121600

Val av fokusområden och hållbarhetsmål

De senaste åren har utvecklingen på hållbarhetsområdet fortsatt mot än större fokus på klimatfrågan, socialt ansvarstagande liksom ökad efterfrågan och krav på hållbarhetsrapportering. Som en del i det årliga affärsplanearbetet utvärderas långsiktiga och kortsiktiga mål inom området kontinuerligt. De nuvarande långsiktiga hållbarhetsmålen beslutades efter en bredare översyn av hållbarhetsarbetet som genomfördes under 2021. Baserat på Corems övergripande affärsstrategi och intressentdialoger har de väsentliga frågorna kategoriserats i fyra fokusområden som utgör Corems strategiska hållbarhetsområden:

- God affärspartner och långsiktig värdeutveckling
- Minskad klimatpåverkan
- Attraktiv arbetsgivare
- Hållbar och levande stad

Dessa fokusområden tillsammans med FN:s Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption samt FN:s Sustainable Development Goals (SDG:s) utgör utgångspunkten för Corems hållbarhetsmål och hållbarhetsarbete.

Bland de 17 övergripande SDG-målen har Corem identifierat sju mål där bolaget har störst möjlighet att bidra. De är:

3 - God hälsa och välbefinnande
7 - Hållbar energi för alla
8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
11 - Hållbara städer och samhällen
12 - Hållbar konsumtion och produktion
13 - Bekämpa klimatförändringarna
17 - Genomförande och partnerskap

I hållbarhetsnoterna beskrivs närmare hur Corem arbetar för att bidra till de globala målen.

I hållbarhetsavsnittet, sidorna 60–72, samt på följande sidor i denna hållbarhetsrappor beskrivs hållbarhetsarbetet under 2022 tillsammans med långsiktiga mål, delmål och utfall.

FOKUSOMRÅDEN OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

God affärspartner och långsiktig värdeutveckling

- Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten.
- Corem ska ha god lönsamhet och hög uthyrningsgrad.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt.
- Corems leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod.



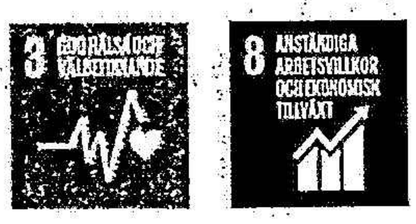
Minskad klimatpåverkan

- År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.
- År 2030 ska all energi som används i Corems verksamhet vara fossilfri.
- År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen vara högst 65 kWh/kvm.
- Corem ska miljöcertifiera byggnader och erbjuda hållbara tjänster till kunderna.



Attraktiv arbetsgivare

- Corem ska erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald.
- Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv.
- Corem är ett värderingsstyrt bolag med affärsdrivna och engagerade medarbetare.



Hållbar och levande stad

- Corem ska utveckla hållbara fastigheter och levande områden.
- Corem ska verka för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med fastighetsutveckling.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Corems hållbarhetsarbete grundar sig på en väsentlighetsanalys tillsammans med en nära relation till de viktigaste intressentgrupperna. Dialogen med intressenter ska säkerställa att hållbarhetsarbetet har rätt fokus.

Corems intressenter

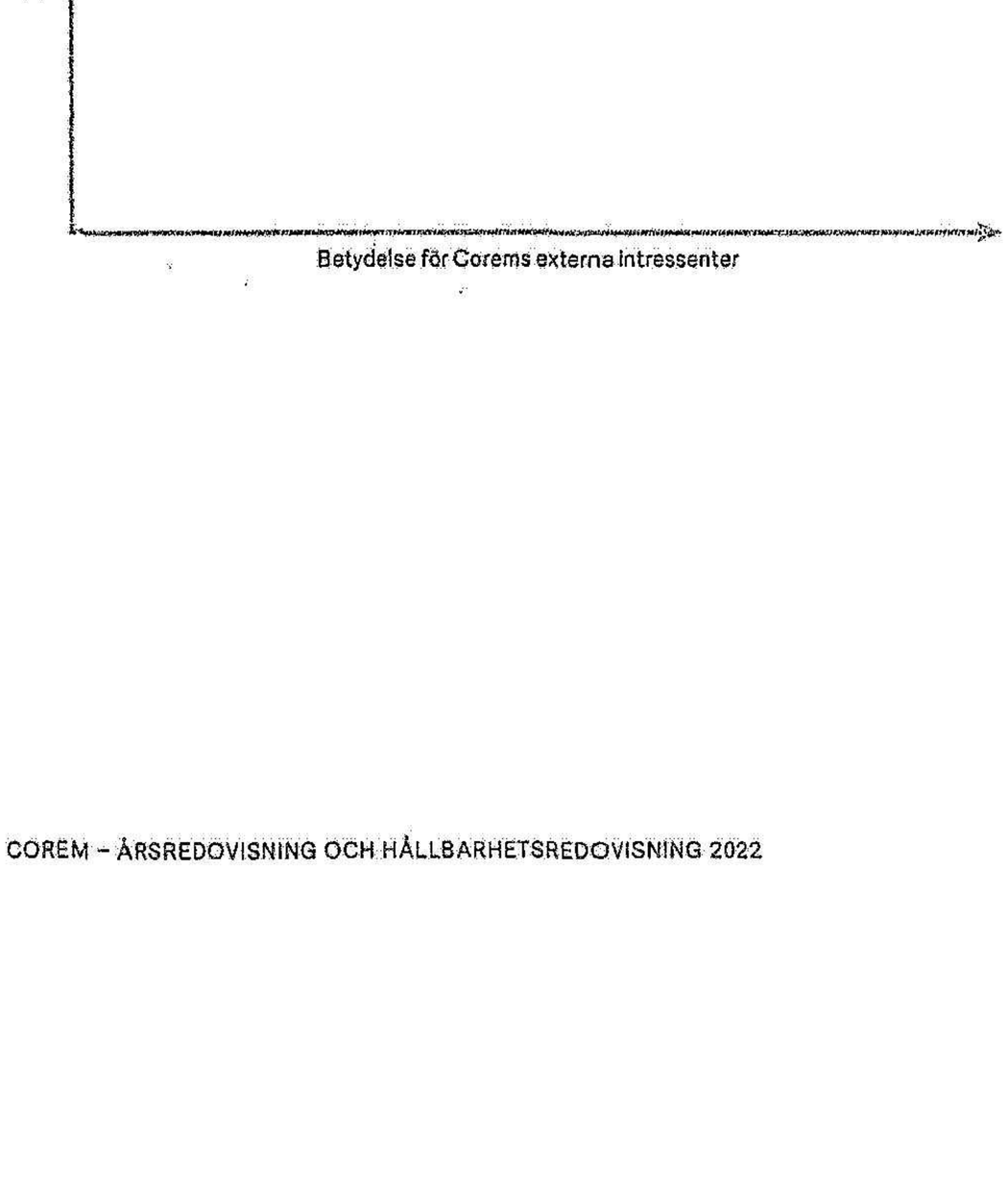
Ett stort antal olika intressentgrupper påverkar och påverkas av Corems verksamhet. De viktigaste intressenterna är hyresgäster, ägare och kreditgivare, leverantörer, medarbetare samt samhällsaktörer såsom kommuner och myndigheter. Intressentdialog sker löpande genom omvärldsbevakning och analys av intressentgruppers prioriterade frågor, möten med kunder, finansiärer och andra intressentgrupper samt dialogmöten med medarbetare, ledning och styrelse.

Förväntningar och krav på minskad klimatpåverkan är det område som är högst prioriterat hos flertalet av Corems intressenter. Vilket utsläppsområde som är viktigast för intressenterna varierar. För Corems kunder är energieffektivitet och förnybar energi fortsatt i fokus och för finansiärerna kompletteras dessa områden med vikten av att det finns en långsiktig plan för att minska alla utsläpp mot målet netto-noll utsläpp. Vidare växer frågor kopplat till antikorruption, arbetsvillkor och arbetsmiljö i prioritet, framförallt i förhållande till leverantörer och underleverantörer. Förväntningar på transparent rapportering kring hållbarhetsrisker, och möjligheter, kopplat till finansiella risker har också ökat väsentligt under året.

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsarbetet inriktas på de områden där Corem har störst möjlighet att bidra till samhällets målsättningar inom hållbar utveckling – samtidigt som verksamheten bedrivs på ett långsiktigt konkurrenskraftigt sätt. Corem bevakar utvecklingen i omvärlden löpande för att vara uppdaterad på förändrade krav och förväntningar. Valda fokusområden och mål analyseras löpande för att säkerställa att arbetet fokuserar på det som är mest väsentligt. Väsentlighetsanalysen tar avstamp i resultatet av intressentdialog i kombination med omvärldsbevakning vad gäller marknadsutveckling och regleringar, verksamhetens möjlighet att påverka samt Corems mål och strategier. Avrapportering av Corems hållbarhetsarbete finns i hållbarhetsnoterna på sida 158–169.

VÄSENTLIGHETSANALYS



INTRESSENTDIALOG

INTRESSENTGRUPP
Dialogform

HYRESGÄSTER
Kundmöten och löpande dialog i förvaltning
Kundundersökning
Kravställning på fastighetsägaren

ÄGARE OCH KREDITGIVARE
Investerarträffar
Löpande avstämningar med kreditgivare
Dialoger kring fastighetsvärdering
Finansiella rapporter
Bolagsstämma

LEVERANTÖRER
Centrala och lokala upphandlingar
Leverantörsgranskning och uppföljning

MEDARBETARE
Arbetsplatsmöten
Medarbetarsamtal
Medarbetarundersökning
Utbildningar
Intranät (Corenet)

SAMHÄLLSAKTÖRER
Möten med kommuner och myndigheter
Samverkansforum i nätverk

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

20230613121613

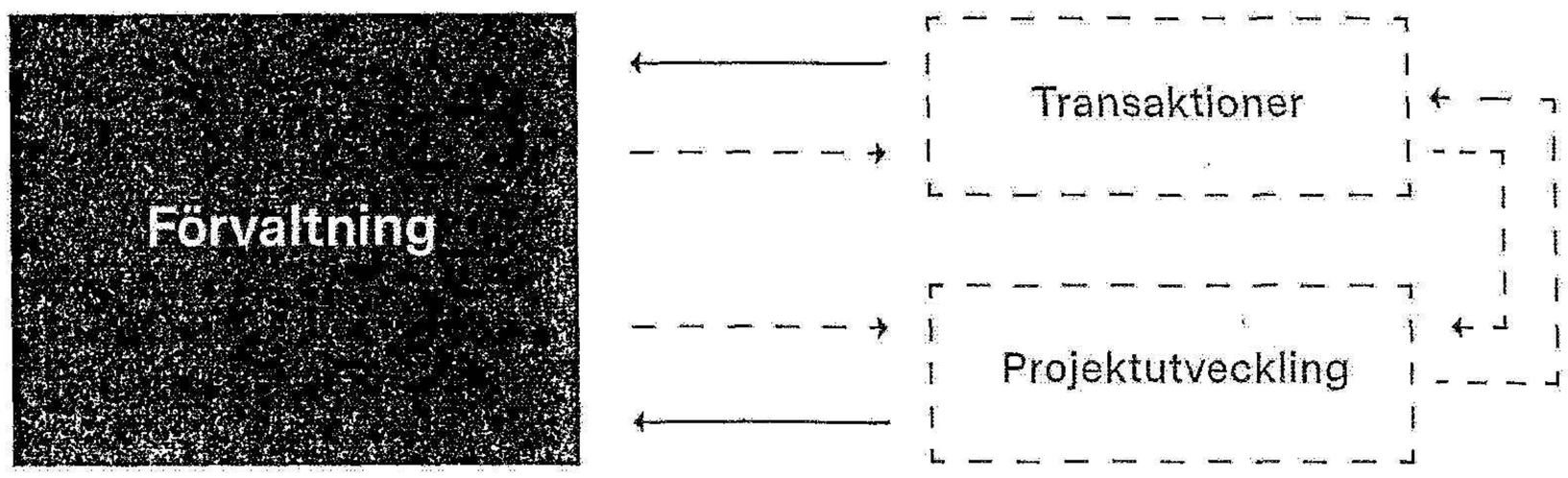
Affärsmodell och värdekedja

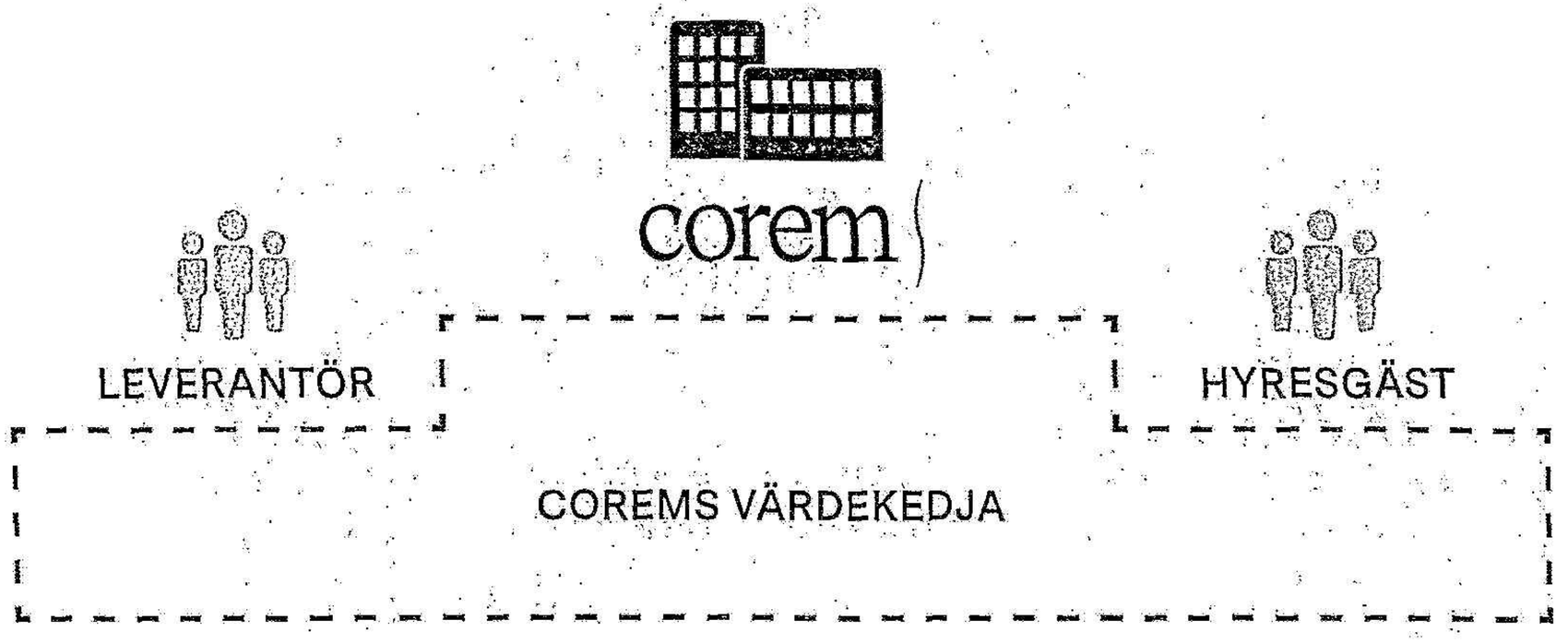
Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden över lång tid. Verksamheten ska vara långsiktigt hållbar ur socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.

Affärsmodellen bygger på en kontinuerlig process där långsiktig och kundnära förvaltning utgör basen. Kontinuerlig förädling av beståndet tillsammans med fastighets- och stadsutveckling samt strategiska fastighetstransaktioner bidrar med ytterligare potential och värdeutveckling. Affärsmodellen finns beskriven mer i detalj på sida 10-11.

Genom nära kundsamverkan, god insikt i marknadsutvecklingen och en omfattande erfarenhet av fastigheter kan Corem tillhandahålla lokaler med de egenskaper som hyresgästen behöver för att driva sin verksamhet. Corem sköter förvaltning och drift av fastigheterna med egen personal. Ägarperspektivet är långsiktigt och investeringar görs löpande för att förädla och anpassa byggnaderna.

Corem köper in en stor mängd varor och tjänster från entreprenörer och leverantörer vilka kompletterar Corems verksamhet och bidrar till möjligheten att leverera eftertraktade och värdeskapande kunderbjudanden. Samlat ger detta en värdekedja som innebär att Corem har en aktiv roll i värdeskapandet hos såväl kunder som leverantörer.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A



Fastigheten Borgarfjord 4, Stockholm, miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use nivå Very Good 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121621

Klimatrapport enligt TCFD

Fastigheter blir påverkade av ett förändrat klimat och framtida investeringar måste beakta möjliga konsekvenser av klimatförändringar. Ett förändrat klimat ställer nya krav på verksamheten och ett proaktivt arbetssätt för att minimera oförutsedda kostnader och investeringar som kan bli en följd av ett förändrat klimat.

Corem har påbörjat arbetet med att rapportera klimatrelaterade risker och möjligheter enligt rekommendationerna i Task Force on Climate-related Financial Disclosures' (TCFD:s) ramverk. Syftet med rapporteringen är att Corem som bolag ska förstå risker och möjligheter kopplat till ett förändrat klimat samt att på sikt kunna ge relevant information till intressenter om hur de risker och möjligheter som identifierats i verksamheten hanteras. Rapporteringen ska även ge en beskrivning av bolagets styrning och strategi kring klimatfrågan. Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning och förbättra rapporteringen löpande. TCFD:s rekommendationer utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt nyckeltal och mål. Nedan finns Corems redovisning av hur arbetet inom dessa fyra områden bedrivs. I de fall det finns relevanta upplysningar i andra delar av årsredovisningen anges detta med sidhänvisning.

Styrning

Styrelsen tillsammans med ledningen gör årligen en översyn av den övergripande bolagsstrategin. Styrelsen fastställer strategin med tillhörande affärsplan och långsiktiga mål. Hållbarhet är en integrerad del av strategin med långsiktiga hållbarhetsmål som sedan bryts ned i delmål som integreras i verksamhetsplaner och budget. En gång om året ser styrelsen också över bolagets väsentliga risker i vilket klimatrelaterade risker integreras, se sida 88–93. Styrelsen följer upp affärsmål och risker årligen, eller löpande vid behov, som sedan påverkar revision av policyer, styrande dokument och affärsplan. Ledningen fattar beslut om delmål och övergripande aktiviteter som tillsammans verkar för att nå de långsiktiga målen. Detta innefattar hur Corem arbetar med klimatpåverkande risker och möjligheter i det operativa arbetet i verksamheten. Under 2022 har Corem beslutat om en klimatneutral färdplan som genom mål och aktiviteter på kort och medellång sikt tar Corem på vägen mot det långsiktiga målet om klimatneutralitet 2035. I färdplanen ingår också att utvärdera risker och möjligheter till följd av ett förändrat klimat.

Strategi

Hela Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Hållbarhet är ett av de områden som bedöms ha stor påverkan på lång sikt och därmed avgörande för affärsstrategin. Hållbarhetsarbetet inriktas på de områden där Corem har störst möjlighet att bidra till samhällets målsättningar inom hållbar utveckling – samtidigt som verksamheten bedrivs på ett långsiktigt konkurrenskraftigt sätt. Corem bevakar utvecklingen i omvärlden löpande för att vara uppdaterad på förändrade krav och förväntningar. Corems hållbarhetsstrategi utgår från väsentlighetsanalysen i kombination med omvärldsbevakning samt Corems långsiktiga mål och strategier. Hållbarhetsstrategin syftar till att nå det långsiktiga målet om att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035. Läs mer om Corems väg mot en klimatneutral och klimatanpassad verksamhet sida 62–63. Avrapportering av hållbarhetsmålen finns i noterna, sidorna 164–175.

Risker och möjligheter

Enligt TCFD:s ramverk delas de klimatrelaterade finansiella riskerna in i två kategorier: fysiska risker och omställningsrisker. Med fysiska risker menas risker kopplade till akuta naturkatastrofer t.ex. översvämningar eller från kroniska klimatförändringar såsom vattennivåhöjningar eller temperaturökningar. Omställningsriskerna omfattar regulatoriska och teknologiska risker samt marknadsrisker. En av TCFD:s rekommendationer är att använda scenarioanalyser för att bedöma riskerna av, och möjligheterna med, övergången till en ekonomi med låga utsläpp eller business-as-usual med fortsatt höga utsläpp. För mer information om de risker och möjligheter Corem har bedömt vara relevanta för verksamheten och potentiellt ha en väsentlig påverkan se tabellen nedan. Genom de mål och strategier bolaget har och det arbete som bedrivits under lång tid kopplat till exempelvis minskad energianvändning, ser Corems generellt fler möjligheter än risker.

Scenarioanalys

Klimatscenarier hjälper till att förstå vilken påverkan ett förändrat klimat har på verksamheten i framtiden. Med ett scenario där samhället bestämmer sig för att kraftigt styra mot minskade koldioxidutsläpp för att minska den förväntande temperaturhöjningen, så är förändrade styrmedel och regelverk de största klimatrelaterade finansiella riskerna för verksamheten. Ett sådant scenario medför även stora möjligheter genom en proaktiv strategi. Med ett scenario av fortsatt höga utsläpp och en hög temperaturhöjning, så väntas fysiska risker vara de klimatrisker med störst påverkan på bolag.

Corem har tittat på två scenarier med tidshorisonten 2050: RCP 2.6 år 2050 och RCP 8.5 år 2050. Det är två väldigt olika, eventuellt extrema, scenarier där det ena innefattar stora omställningsrisker och det andra stora fysiska risker. IPCC:s Representative Concentration Pathways (RCP) är accepterade och de vanligast använda scenarierna för syftet. RCP 2.6 (<2 °C) representerar ett scenario i linje med Parisavtalet och RCP 8.5 (>4 °C) representerar ett scenario i linje med business-as-usual/ extremscenario.

Fysiska risker och riskhantering

I genomförd scenarioanalys har Corem undersökt hur utsatta delar av Corems nuvarande fastighetsbestånd uppskattas vara vid en global uppvärmning motsvarande RCP 8.5. Det är ett extremt scenario som kan leda till förhöjda risker i vissa delar av fastighetsbeståndet. I scenarier med något lägre temperaturökning är riskerna generellt små för Corems bestånd. De fysiska riskerna som identifierats är framför allt översvämningar till följd av ökad nederbörd och förhöjda nivåer i hav och vattendrag, samt ett klimat med extremtemperaturer. Även vid långvariga varma perioder ska fastigheterna fortfarande kunna leverera ett inneklimat som tillåter hyresgästers verksamhet att fungera.

De fastigheter där något förhöjd risk för översvämningar kopplat till förhöjda vattennivåer kan ses ligger intill större vattendrag. För dessa fastigheter genomförs en mer ingående analys. Översvämningsrisk kopplat till skyfall förekommer främst i område med en stor andel hårdgjorda ytor. Riskerna kopplade till översvämningar hanteras delvis i samarbete med kommunerna som har ansvar för dagvattenhantering och strategi för översvämningshantering i de värst utsatta områdena.

Risker för extrema temperaturvariationer som påverkar inneklimat och energianvändning hanteras genom Corems arbete med tekniska strategier för fastighetsbeståndet och övergripande strategi för energiförsörjning.

Omställningsrisker och riskhantering

Corems hantering av omställningsrisker är en del av affärsstrategin och de långsiktiga målen pekar ut riktningen för att minska riskerna. Corem har länge arbetat för att minska riskerna kopplat till t. ex. energianvänd-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF43456C9C08332CBA006204

ning och koldioxidutsläpp i förvaltningsverksamheten. Under 2022 utarbetades Corems färdplan mot klimatneutralitet som omfattar minskade utsläpp i alla delar av verksamheten. Genom målen i färdplanen hanteras även riskerna. För mer information om identifierade omställningsrisker, *påverkan och möjligheter, se tabellen nedan.*

Mål och mätetal

Corems mål för minskad klimatpåverkan och energianvändning bidrar till att minska omställningsriskerna i ett förändrat klimat. En beskrivning av arbetet mot klimatneutralitet finns på sidorna 62–67 och i hållbarhetsnot 4–6. *En sammanställning över Corems mål och utfall samt mer information om hur miljödata mäts, styrs och följs upp, se hållbarhetsnoterna* 4–6, sidorna 166–172. Påverkan av riskerna beskrivs i tabellen nedan samt i de finansiella noterna.

TCFD-TABELL ÖVER KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER OCH PÅVERKAN

Risk/möjlighet	Påverkan och möjligheter
OMSTÄLLNINGSRISK	
Regulatoriska risker	Exempel på påverkan och möjligheter
Högre energikostnad till följd av höjda skatter eller annan reglering.	Högre energikostnader påverkar driftskostnaderna och därmed driftöverskottet. År 2022 var ett extremår avseende energissituationen i Europa vilket ledde till stora kostnadsökningar hänförlig till främst ökade energipriser, även om en hög inflationstakt samtidigt rådde. Sett till den totala kostnadsmassan avseende fastighetsrelaterade kostnader visar att även en drastisk en ökning av energipriser utgör en hanterbar del av totalen. Förändringar avseende reglering eller skatter påverkar samtliga fastighetsverksamheter, vilket gör att risken inte är specifik för Corem. Redan i dag möter Corem dessa utmaningar genom att minska energianvändningen via driftoptimering samt att arbeta med investeringar i olika energiprojekt såsom egen elproduktion, energieffektivisering, AI-teknik, etc.
Högre kostnad till följd av höjda skatter eller anna reglering avseende koldioxidutsläpp.	En skatt eller avgift på koldioxidutsläpp skulle direkt påverka driftskostnaden genom de energirelaterade utsläppen. Det skulle också påverka projektverksamheten genom ökade kostnader för avfall och koldioxidintensiva material i byggprojekt. Genom att ta fram underlag för verksamhetens faktiska utsläpp, ett klimatbokslut, skapas förutsättningar för att målstyra utsläppen inom de områden där utsläppen är högst. Corems färdplan mot en klimatneutral verksamhet styr mot att minimera dessa risker bland annat genom att sätta mål på att uteslutande *använda fossilfri energi och att mionska utsläppen i byggverksamheten.*
Marknadsrisker	
Ökade kostnader för energi och råvaror vid konjunktursvängningar, världshändelser, ränteförändringar och tillgång på råvaror och kapital påverkas.	Högre energikostnader påverkar driftskostnaderna och därmed driftöverskottet. År 2022 var ett extremår avseende energissituationen i Europa vilket ledde till stora kostnadsökningar hänförlig till främst ökade energipriser, även om en hög inflationstakt samtidigt rådde. Sett till den totala kostnadsmassan avseende fastighetsrelaterade kostnader visar att även en drastisk en ökning av energipriser utgör en hanterbar del av totalen. Förändringar avseende reglering eller skatter påverkar samtliga fastighetsverksamheter, vilket gör att risken inte är specifik för Corem. Redan i dag möter Corem dessa utmaningar genom att minska energianvändningen via driftoptimering samt att arbeta med investeringar i olika energiprojekt såsom egen elproduktion, energieffektivisering, AI-teknik, etc.
Minskad och/eller begränsad tillgång på kapital för icke-gröna tillgångar.	Kapitalet styrs om till investeringar som bedöms ha en minskad negativ inverkan på klimatet och andra miljöaspekter. Corem möter denna utveckling genom att långsiktigt ställa om tillgångar i linje med omvärldens förväntningar genom att miljöcertifiera, energieffektivisera och klimatanpassa byggnader samt att arbeta med byggmetoder och material som minskar klimatpåverkan.
FYSISKA RISKER	
Akut risk	
Skador på fastigheter av tillfälliga översvämningar till följd av akut händelse såsom ökad nederbörd eller skyfall.	Direkta skador på en fastighet leder till kostnadsökningar när de inträffar och eventuellt högre riskpremier. Ett förebyggande arbete med riskhantering och planering minskar de negativa konsekvenserna som kan bli följden vid akuta händelser.
Systematisk risk	
Ökat energibehov, i första hand kyla till följd av långvariga högre temperaturer.	Långvariga perioder med högre temperatur eller stora växlingar i utetemperatur ställer högre krav på ett väl fungerande inneklimat. Detta påverkar energikostnaden men det kräver också väl fungerande teknik och ett strategiskt arbete med energiförsöjningen. Risken för högre driftskostnader motverkas genom att kontinuerligt arbeta med driftoptimering och effektiv styrning av energianvändningen.
Fastigheter blir permanent påverkade till följd av stigande vattennivåer i hav och vattendrag.	Detta kan, i särskilt utsatta områden, påverka fastigheternas marknadsvärde och finns med som en parameter vid värdering av tillgångar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121 63

GRI-index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
GENERELLA GRI-INDIKATORER			
2-1	Upplysningar om organisationen	2–3	
2-2	Bolag som omfattas av redovisningen	154	
2-3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontakt-person för redovisningen	154, 208	
2-4	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	4, 155	
2-5	Granskning av hållbarhetsrapporten	154, 176	
2-6	Sektorer bolaget är verksamt inom, värdekedja och andra väsentliga affärsrelationer	3, 10–11, 158	
2-7	Total personalstyrka, uppdelad på organisatorisk indelning, anställningsform, anställningsvillkor och kön	174–175	Hållbarhetsnot 8
2-8	Arbetskraft som inte är anställda	175	Hållbarhetsnot 8
2-9	Redogörelse för bolagets styrning och styrelsens sammanstättning	92–102	
2-10	Redogörelse för val av styrelse	94–96	
2-11	Styrelsens ordförande	97	
2-12	Redogörelse för styrning av hållbarhetsarbetet	155, 164–174	Hållbarhetsnot 1–8
2-13	Redogörelse för ansvarsfördelning inom bolaget för hållbarhetsarbetet	155	
2-14	Styrelsens ansvar för hållbarhetsrapporteringen	155	
2-15	Styrelsens oberoende	96	
2-16	Styrelsens rapport om intern kontroll och informa-tionsgivning	99–101	
2-17	Styrelsens sammansättning och samlad kompetens	92–102	
2-18	Granskning av styrelsens förvaltning av bolaget	97–98	
2-19	Styrelsens sammanssättning och valberedningens uppdrag enligt bolagsordning	94–96	
2-20	Valberedningens arbetsordning	94–95	
2-21	Ersättning till ledande befattningshavare	120	Avsteg från GRI – Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, VD och övriga anställda redovisas i stället för medianlön, not 4.
2-22	Uttalande om verksamhetens hållbarhetsarbete	6–7	VD-ord
2-23	Policyer och riktlinjer	100	
2-24	Efterlevnad av policyer och riktlinjer	99–101, 164–175	Bolagsstyrning och Hållbarhetsnoter
2-25	Processer för att begränsa negativ påverkan	68, 86-89, 101, 165, 174	
2-26	Hantering av information om oegentligheter	101	
2-27	Lagefterlevnad	155	
2-28	Medlemskap i organisationer	–	Inga betydelsefulla medlemskap
2-29	Intressentdialog	157	
2-30	Kollektivavtal	174–175	Hållbarhetsnot 8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Väsentliga aspekter	Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
	3-1	Väsentlighetsanalys	157	
	3-2	Lista över väsentliga aspekter	157	
GOD AFFÄRSPARTNER OCH LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt		Hållbarhetsnot 1–3
Långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde		Hållbarhetsnot 1
Antikorruption	205-3	Affärsetik, motverkande av korruption och respekt för mänskliga rättigheter		Hållbarhetsnot 3
Rapportering av oegentligheter		Antal fall av korruption och oegentligheter samt vidtagna åtgärder		
Kundnöjdhet		Kundundersökning		Hållbarhetsnot 2
MILJÖANSVAR				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt		Hållbarhetsnot 4–6
Energiförbrukning	302-1	Energianvändning inom verksamheten		Hållbarhetsnot 4
	CRE1	Energiintensitet i byggnader		
Vattenanvändning	CRE2	Vattenintensitet i byggnader		Hållbarhetsnot 4
Klimatpåverkan	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser		Hållbarhetsnot 5
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser		
	CRE3	Växthusgasintensitet i byggnader		
Produktmärkning	CRE8	Energieffektiva och miljöcertifierade byggnader		Hållbarhetsnot 6
SOCIALT ANSVAR				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt		Hållbarhetsnot 7–8
Hälsa och säkerhet	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet		Hållbarhetsnot 7
	403-2	Identifiering av skador, risker och händelseutredning		
	403-3	Hälsovård		
	403-4	Medarbetares deltagande		
	403-5	Utbildning för medarbetare		
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa		
	403-9	Olyckor och tillbud		Avsteg från GRI – Antal olyckor redovisas i hållbarhetsnot 7 men information avseende olycksfallsfrekvens saknas.
Medarbetare och mångfald	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare		Hållbarhetsnot 8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121164

God affärspartner och långsiktig värdeutveckling

Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. Fastigheterna ska användas i många år och kunna anpassas och fungera för att möta behov som skiftar över tid. Därför kombinerar Corem en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. För att skapa hög avkastning och långsiktiga intäkter är goda kundrelationer en förutsättning. I det operativa arbetet ligger därför ett stort fokus på kundnöjdhet. I verksamheten ska sunda affärsmetoder alltid användas och Corem ska vara en god affärspartner till samtliga samarbetspartners. Transparens och tydlighet i rapportering och kommunikation samt ett aktivt arbete mot korruption är viktiga affärsetiska grunder. Förutom ett aktivt arbete inom organisationen har Corem under året infört uppföljning av de största leverantörerna och dem vars verksamhet kan innefatta risker kopplat till korruption, mänskliga rättigheter och miljö. Läs mer om arbetet inom God affärspartner och långsiktig värdeutveckling på sidan 74 samt hållbarhetsnoterna nedan.

Långsiktiga mål	Delmål	Mål 2025	Utfall 2022
Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten. Nöjd-kund-index NKI ska långsiktigt uppgå till lägst 75.	Nöjd-kund-index, NKI	75	71[1]
Corem ska ha god lönsamhet och långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent.	Avkastning på eget kapital.	10%	-6,0%
Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt.	Andelen grön- och hållbarhetsrelaterad skuldfinansiering	20%	21%
Corems leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer.	Corems leverantörer ska signera uppförandekoden	100%	74%[2]

1) Utfallet avser år 2021, se not 2 för information.
2) Utfallet avser år 2021, se not 3 för information.

HÅLLBARHETSNOT 1
EKONOMISK UTVECKLING

201-1 SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Sunda finanser och lönsamhet är förutsättningar för att bedriva och utveckla verksamheten över tid. Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch, där en väldiversifierad kapitalstruktur och riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Corem. Mer information om Corems finansiella mål och utfall finns på sida 12-15.

Styrning och mål

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen. Målsättningen är att Corem ska uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Övriga finansiella mål omfattar räntetäckningsgrad och belåningsgrad för att säkerställa att intjäningsförmågan täcker räntekostnaderna med god marginal och att säkerställa en god kapitalstruktur.

Ansvar och uppföljning

Det är Corems VD och ledning som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Den ekonomiska utvecklingen följs upp samt rapporteras externt varje kvartal genom delårsrapporter.

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2022	2021	2020
Intäkter	4 491	2 805	894
Resultatandelar i intresseföretag	-862	3	0
Värdeförändringar fastigheter	-2 934	3 432	759
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	270	1 126	-1 073
	965	7 366	580

DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2022	2021	2020
Drift, leverantörer	-1 408	-800	-205
Löner, medarbetare	-337	-227	-60
Skatt, samhället	548	-1 187	-214
Kreditgivare	-1 071	-579	-209
Övriga resultatposter	-635	-78	-
Utdelning, ägare	-834	-618	-278
Behållet ekonomiskt värde	-1 938	4 495	-108

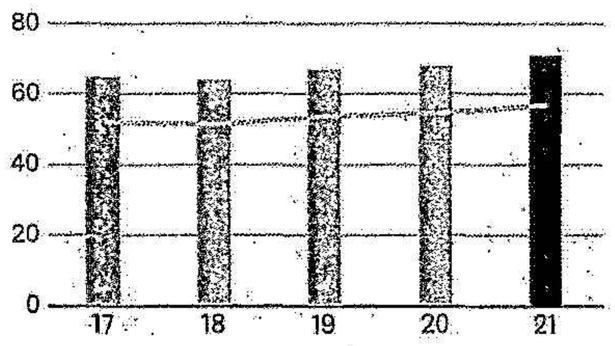
HÅLLBARHETSNOT 2
KUNDNÖJDHET

Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval och uppfattas som en god affärspartner. Det uppnås genom kundnära effektiv och hållbar förvaltning och ett attraktivt utbud av lokaler. Kundnöjdhet mäts i Nöjd-kund-index (NKI) genom en kundundersökningsenkät vartannat år. Den senaste mätningen gjordes 2021 och visade ett NKI på 71 (68) på skala 1-100. Corems starkaste områden var Service och bemötande, Kundvård samt hantering av Service/felanmälan, medan områden med förbättringspotential främst fanns inom information kring planerade arbeten och kunddialog. Frågor om hur kunderna upplever Corems arbete med hållbarhet och miljöfrågor gav positivt utfall om 70, där kunderna såg Corem som en hyresvärd med fokus på hållbarhet. Det långsiktiga målet är att Corem ska nå ett totalt NKI om 75. Under 2022 fortsatte Corem sitt arbete med att stärka kundnöjdheten, såväl inom de områden med högre betyg som de med lägre. Nästa mätning sker 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAF43456C9C08333CBA09629A

KUNDNÖJDHET, NKI*



*Kundundersökning genomförs vartannat år, senast år 2021

HÅLLBARHETSNOT 3
AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

205-3 ANTAL FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER
2-6 BESKRIVNING AV BOLAGETS LEVERANTÖRSKEDJA

Corems verksamhet ska präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet. Corem som företag erbjuder inga förmåner eller kompensationer som strider mot lagar eller är oförenliga med god affärssed. Corem ska använda sunda principer för hur bolagets verksamhet bedrivs och aktivt arbeta mot korruption. Corem har också ett ansvar att generellt verka mot fusk och brottslighet samt andra överträdelser gällande arbetsvillkor och miljö i en bransch där det är känt att oegentligheter förekommer. Därför är ett arbetssätt som motverkar all form av korruption och överträdelser mot mänskliga rättigheter nödvändigt.

Corem köper in en stor mängd varor och tjänster från entreprenörer och leverantörer vilka kompletterar Corems verksamhet och därmed bidrar till Corems möjligheter att leverera värdeskapande kunderbjudanden. Alla inköp ska kännetecknas av affärsmässighet och medarbetare ska iaktta god affärssed och agera etiskt i sitt arbete och i relationer med kunder och leverantörer. Eftersom en stor del av Corems indirekta påverkan vad gäller arbetsmiljö, antikorruption, arbetsvillkor och miljö uppstår i leverantörsledet är det av stor vikt att leverantörerna följs upp ur ett hållbarhetsperspektiv.

Avgränsning

Rapporteringen av utfallet omfattar enbart Corems egna verksamhet. Arbetet för att förhindra korruption och andra oegentligheter omfattar dock både den egna verksamheten samt leverantörers verksamhet, vilket beskrivs i nedan text. Corems affärsmodell och värdekedja beskrivs på sidan 10–11 samt 152.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att motverka förekomst av korruption och mutor leds av Corems compliance officer. Det systematiska arbetet sker genom ett tätt samarbete mellan funktionerna för compliance, hållbarhet och HR. Det systematiska arbetet syftar till att säkerställa att alla anställda har god kunskap om Corems krav och förväntningar gällande hur bolaget agerar i affärssammanhang samt att motsvarande krav ställs på affärspartners. Det är närmaste chefs ansvar att säkerställa att medarbetare utför obligatorisk utbildning i affärsetik och uppförandekod, vilket följs upp av HR-funktionen.

Det är hållbarhetsfunktionen som följer upp Corems leverantörer med avseende på deras systematiska arbete med antikorruption, arbetsvillkor, arbetsmiljö och miljö. Detta görs genom ett webbaserat verktyg för självskattning, analys och uppföljning av en hållbar leverantörskedja. Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen. Alla som är berörda av bolagets verksamhet såsom anställda, leverantörer och kunder kan rapportera om missförhållanden anonymt genom att vända sig till Corems externa funktion för visselblåsning: www.corem.slalarm.se

Styrning

Verksamheten styrs av policyer och riktlinjer. Alla medarbetare inom Corem förväntas följa och ha god kunskap om innehåll och betydelse av gällande policyer och uppförandekod. Utbildning, god kännedom om och tillgång till policyer, uppförandekod och affärsetiska riktlinjer motverkar tillsammans oegentligheter och korruption inom bolaget. Alla medarbetare, ledning och styrelse utbildas i affärsetik och Corems uppförandekod.

Policyer, uppförandekod och affärsetiska riktlinjer finns också tillgängligt på Corems intranät.

Kravställning på leverantörer sker genom Corems uppförandekod för leverantörer, vilken leverantörer ska signera och följa. Under 2022 har arbetet för en hållbar leverantörskedja varit fokuserat på att tillsammans med andra fastighetsägare utveckla en samordnad leverantörsuppföljning och ett enat tillvägagångssätt för en effektiv uppföljning av hållbarhetsaspekter för leverantörer till fastighetssektorn.

Mål

Det övergripande målet är nolltolerans mot alla former av oegentligheter, brott mot mänskliga rättigheter och korruption. För att säkerställa att Corem arbetar mot det övergripande målet finns interna krav som omfattar utbildning i affärsetik och medarbetaransvar för uppförandekod. I leverantörsledet är det långsiktiga målet att alla leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer.

Redovisningsprincip

Compliance officer-funktionen inom bolaget sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till chefer, compliance officer-funktionen eller den externa visselblåsarfunktionen. HR sammanställer utfall för intern utbildning i affärsetik. Hållbarhetsgranskning av leverantörskedjan följs upp genom skrivbordsrevision.

Utfall

Under 2022 har inga misstankar eller fall av korruption eller oegentligheter rapporterats till compliance officer. Under 2022 har en ny utbildning tagits fram och affärsetiska riktlinjer uppdaterats baserat på Corems nya hållbarhetspolicy och uppförandekod. Den uppdaterade utbildningen ska genomföras av alla medarbetare, ledning och styrelse med återkommande intervall. Ingen ny granskning av leverantörer har genomförts under 2022 utan arbetet har fokuserats på att slå bolagets leverantörsbaser samt att arbeta fram verktyget för granskning av leverantörskedjan, FIHL. Antalet leverantörer som har signerat uppförandekoden kvarstår sedan 2021. Ny leverantörsgranskning kommer att ske under 2023.

	2022	2021	2020
Rapport om misstänkt korruption	0	0	0

Leverantörer som arbetar i enlighet med Corems uppförandekod	2022*
Leverantörer som har signerat uppförandekoden, %	74
Leverantörer med antikorruptionspolicy, %	87

*Under 2022 har arbetet med en hållbar leverantörskedja fokuserats på sammanslagningen av Corem och Corem Kellys (f.d. Klövern) leverantörsdatabas och framarbetandet av det branschgemensamma verktyget för hållbarhetsgranskning av leverantörskedjan, FIHL se sidorna 68–69. Granskningen av den nya leverantörsbasen är under genomförande 2023. En leverantörsgranskning är giltig i tre år och därför redovisas samma siffror som för 2021.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Sunda finanser och lönsamhet är förutsättningar för att utveckla verksamheten och ge anställda bra och trygga villkor. Genom att arbeta för en hållbar ekonomisk tillväxt bidrar Corem till mål nummer 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121165

Minskad klimatpåverkan

Corem arbetar kontinuerligt för att minska den negativa miljö- och klimatpåverkan som verksamheten ger upphov till och för att bidra till en hållbar utveckling. För Corem är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Corems långsiktiga mål är att vara klimatneutralt i hela värdekedjan och man arbetar för att följa Parisöverenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning. Det görs genom att sätta upp mål för klimatneutralitet i hela verksamheten, att kontinuerligt minska energianvändningen, att använda förnybar energi och öka resurseffektiviteten, erbjuda hållbara produkter och tjänster, samt att arbeta med ständiga förbättringar i förvaltningen samt rapportera påverkan.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan. Klimatpåverkan beror till största del på utsläpp från energianvändning samt material och avfall kopplat till byggverksamhet. Både Sverige och EU har satt mål för när klimatutsläppen ska vara noll. Corems mål utgår ifrån att klimatförändringarna kommer att ha en fortsatt och troligen ökande påverkan på verksamheten vad gäller förvaltning och byggnationer samt intressenternas krav och förväntningar. Genom att arbeta med en klimatneutral färdplan framtidssäkras Corems affär. Läs mer om arbetet med Corems klimatneutrala färdplan på sidan 62–67 samt i hållbarhetsnoterna nedan.

Corems klimatneutrala färdplan	Delmål till 2025	Mål 2025	Utfall 2022
År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.	Andel gröna intäkter[1] ska överstiga 20 procent (dvs hyresavtal med grön bilaga eller klimatbilaga).	20%	8,3%
År 2030 ska Corems totala utsläpp halveras i jämförelse med basår 2021.	Klimatutsläpp per kvm från byggnation ska reduceras med 20 procent jämfört med 2021.	–20%	–34%
År 2025 ska Corems fastighetsförvaltning vara klimatneutral (avseende fastighetsenergi, bilar, köldmedia).	All fastighetsenergi är förnybar eller klimatkompenserad.	100%	93,5%
År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen vara högst 65 kWh/kvm.	Genomsnittlig energiförbrukning max 75 kWh/kvm atemp.	75,0	77,7
År 2025 ska hälften av fastighetsvärdet utgöras av gröna tillgångar*	Andel gröna tillgångar[2] av fastighetsvärdet.	50%	28%

1) Intäktsnivå mäts mot bashyra
2) Gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk

HÅLLBARHETSNOT 4
ENERGIFÖRBRUKNING

302-1 ENERGIANVÄNDNING INOM VERKSAMHETEN, CRE1 ENERGIINTENSITET I BYGGNADER

För Corem är energifrågan central. Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av Sveriges totala energianvändning och en stor del av ett fastighetsbolags klimatpåverkan härstammar från den energi som används i byggnaderna. Det innebär att omställningsarbetet omfattar både att effektivisera energianvändningen och att uteslutande använda förnybar eller klimatkompenserad energi (avseende fjärrvärme i de fall energileverantören inte kan erbjuda ett förnybart alternativ). Att arbeta med kontinuerlig energieffektivisering minskar samtidigt driftskostnaderna. Låg energianvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med högt betyg och att kunna utgöra en grön tillgång. Låg energianvändning är också en viktig fråga för hyresgästerna. I Corems senaste kundundersökning var effektiv energianvändning den miljörelaterade fråga som rankades som mest prioriterad av Corems kunder.

Avgränsning

Energianvändningen i en byggnad består av fastighetsenergi, den energi som relaterar till en byggnads behov, och hyresgästernas elanvändning för den egna verksamheten. Fastighetsenergin kan fastighetsägaren påverka genom val av teknik, styrning av energianvändningen och genom byggnadens klimatskal. Hyresgästerna påverkar också den totala energianvändningen beroende på den verksamhet de bedriver, hur de agerar, och vilka önskemål de har om inneklimatet.

Rapporteringen omfattar fastighetsenergin i hela beståndet vid årets slut, förutom projektfastigheter och de fåtal byggnader där hyresgästen själv råder över fastighetsenergin. Fastighetsenergi är den energi som används till uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel. I tillägg rapporteras även mängden förnybar energi eller klimatkompenserad energi som avtalats med Corems energileverantörer och egenproducerad el från solceller som Corem äger, då detta är viktiga mätpunkter kopplat till klimatpåverkan. Hyresgästernas användning av energi för den egna verksamheten ingår inte i beräkningen av Corems energiprestanda eftersom den inte är en del av fastighetsenergin. Information om hyresgästernas energianvändning behövs för att beräkna indirekta klimatpåverkan i scope 3.

Rapportering av vattenförbrukning och vattenintensiet innefattar det vatten som används i driften av byggnader. Vatten som används av hyresgäster i tillverkning och processer ingår inte. Fastigheter i vilka större utvecklingsprojekt pågår omfattas inte av redovisningen.

Ansvar och uppföljning

Corems affärsenheter ansvarar för den lokala driften av fastigheterna, vilket inkluderar energi- och vattenanvändning, energiuppföljning samt att nå uppsatta mål. Det är driftcheferna på respektive affärsenhet som ansvarar för det operativa arbetet. I Corems projektfastigheter är det projektutvecklingsorganisationen genom projektchefer och förvaltare som ansvarar för energianvändning och uppföljning. Till stöd finns en central teknikorganisation med teknisk chef, tekniska specialister och systemansvariga för energi- och driftsystem. Utöver stödet till drift- och projektorganisationen i energifrågor ansvarar teknikorganisationen för strategisk planering av energiförsörjning och teknik i fastighetsbeståndet, underlag för större energiprojekt och projekteringsanvisningar.

Energi- och vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå. Mätvärden samlas in och bearbetas i Corems energiuppföljningssystem. Mätning och uppföljning av projektfastigheter sker enligt separata anvisningar från teknikenheten.

Styrning

Corems styrning i energifrågor utgår från hållbarhetspolicyn, beslutade hållbarhetsmål och energistrategin. Energistrategin är en långsiktig plan för att minska energianvändningen genom optimering och effektivisering samt att använda de bästa energislagen ur ett hållbarhetsperspektiv. För nyproduktion av en byggnad är Corems krav att energianvändningen ska motsvara minst energiklass B. Vidare köper Corem endast el från förnybara källor (sol, vind- och vattenkraft) och ställer krav på energileverantörerna om förnybar eller klimatkompenserad fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Mål
Corems långsiktiga energimål innebär att all inköpt energi ska vara fossilfri och att den genomsnittliga energianvändningen ska minska till 65 kWh per kvm till 2030 (energiprestanda uttryckt i faktisk energianvändning ej primärenergital). Det långsiktiga energimålet bryts ner i delmål och för 2022 var delmålet en energiprestanda motsvarande högst 80 kWh per kvm atemp.

Redovisningsprincip
Utfallet för energianvändningen bygger på faktiskt avlästa värden och i enstaka fall på schabloner. Den totala energianvändningen redovisas som faktiskt använd energi, dvs inte normalårskorrigerad, medan energiprestanda baseras på normalårskorrigerade värden för jämförbarhet mellan åren. Energiprestandan anges i kWh per kvm atemp. Historiska värden för år 2017–2021 är ett genomsnitt av Corems historiska energiförbrukning och förvärvade bolags energiförbrukning. I klimatbokslutets scope 3 redovisas hyresgästernas elanvändning och övrig energi som används av hyresgäst i processer och tillverkning.

Hyresgästelen baseras på faktiska värden i de fall el säljs vidare till hyresgästen eller att Corem har fått ta del av elförbrukningen medan övrig hyresgästel beräknas utifrån schabloner. Schablonerna baseras på typ av fastighet och verksamhet. Vattenanvändningen är faktiskt avlästa värden och vattenintensiteten baseras på lokalyta atemp. Den vattenförbrukning som redovisas är sådant vatten som används för byggnadens drift och inte vatten som används av hyresgästerna i processer eller produktion.

Utfall
Utfallet för 2022 visar på en minskning av den totala energiförbrukningen med 21 procent till 237,4 (299,6) GWh. Alla energislag; värme, kyla och el har minskat under året. Utfallet kan delvis förklaras av fler försäljningar av fastigheter under året än föregående år. Utfallet som redovisas i tabellen Energiförbrukning i verksamheten inkluderar endast fastigheter Corem ägde vid årets slut. Detta kommer att ändras framöver i samband med byte av energiuppföljningssystem. För att få en helt rättvisande jämförelse mellan åren bör istället nyckeltalet för energiprestanda användas. Energiprestandan baseras på normalårskorrigerad energiförbrukning per fastighet vid årets slut. Utvecklingen i energiprestanda är fortsatt positiv med en genomsnittlig energiförbrukning om 77,7 (86,5) kWh per kvm atemp. Denna utveckling, den verkliga minskningen, förklaras framförallt av ett fortsatt stort fokus på energioptimering och effektivisering i organisationen. Kompetensförstärkningar i organisationen och interna utbildningar leder till tydliga resultat. Fler energiprojekt har genomförts och fler hus har utrustats med AI-teknik.

Generellt har också energikrisen påverkat förbrukningen. Hyresgästerna har visat ett betydligt större intresse för att spara energi på olika sätt och den ökade hyresgästdialogen har också lett till gemensamt justerade driftstider så att de bättre stämmer överens med användadet av lokalerna. Vidare påverkade vädret energiförbrukningen positivt under året. Sommaren var något svalare än ett normalår.

Trenden är fortsatt positiv vad gäller andelen total förnybar energi, inköpt och egenproducerad, som ökade till 93 (92) procent. Andelen egenproducerad el i solcellsanläggningar var 2 036 (1246) MWh. En ökning med 63 procent från föregående år.

ENERGIFÖRBRUKNING I VERKSAMHETEN EXKL. PROJEKTFASTIGHETER*

GWh	2022	2021	2020
Uppvärmning (fjärrvärme, olja, gas)	145,1	198,1	165,7
El	79,2	82,8	92,0
Fjärrkyla	13,1	19,0	20,9
Totalt	237,4	299,9	278,6

* Den stora förändringen i utfall mellan åren förklaras av följande faktorer: genomförda energieffektiviseringar, väder, försäljning/förvärv av fastigheter, samt ökad noggrannhet avseende uppmätt verksamhetsenergi.

Andel förnybar energi	2022	2021	2020	2019	2018
Andel av total inköpt energi, %	93%	92%	90%	73%	65%

ENERGIPRESTANDA

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Corem, kWh/kvm atemp	77,7	86,5	87,0	93,8	99,9	104,2

EGENPRODUCERAD EL FRÅN SOLCELLSANLÄGGNINGAR

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Corem, MWh	2 036	1 246	810	580	338	221

VATTENANVÄNDNING I BYGGNADER

	2022
Vattenförbrukning, m^3(1)	421 360
Vattenintensitet, m^3/kvm atemp[1]	0,12

1) Omfattar inte vattenförbrukning från de fastigheter i vilka större utvecklingsprojekt pågår, se avsnitt Avgränsning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:

20230613121166

HÅLLBARHETSNOT 5
KLIMATBOKSLUT

305-1 – 305-3 DIREKTA, INDIREKTA OCH ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER, CRE3 UTSLÄPPSINTENSITET BYGGNADER

För Corem är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Utsläppen är omfattande även om de som härrör från energianvändningen har minskat betydligt de senaste åren. I den senaste uppdateringen av Boverkets uppföljning av miljöindikatorerna för bygg- och fastighetssektorn visar utfallet att sektorn står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan och denna påverkan har dessutom ökat inom flera områden. En förklaring till den ökade miljöpåverkan är en ökad produktion i bygg- och fastighetsbranschen. Sektorn som helhet rör sig i fel riktning vad gäller mängden växthusgaser, framförallt kopplat till import av byggprodukter men även vad gäller den totala energianvändningen samt avfall. I Sverige står fastighetssektorn för strax över 20 procent av utsläppen. Den största delen av dessa utsläpp härrör från byggnationer, nyproduktion och renovering, upp mot 60 procent, vilket också är bygg- och fastighetssektorns största utmaning. För oss inom bygg- och fastighetssektorn handlar klimatutmaningarna om att reducera koldioxidavtrycket från befintliga byggnader, att använda existerande byggnader på ett effektivare sätt och att bygga nytt med minimal klimatpåverkan. Dessutom har Corem ett ansvar för att påverka andra indirekta utsläpp såsom hyresgästers energianvändning.

Avgränsning

Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1, 2 och 3. Rapporteringen omfattar samtliga utsläppskategorier inom organisationen samt de utsläppskategorier utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka. Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är liten i förhållande till helheten på grund av att det endast i ett fall förekommer lokal uppvärmning med egen värmepanna samt att antalet servicefordon är begränsat. De indirekta utsläppen på grund av energianvändning, scope 2, påverkar Corem genom att arbeta med kontinuerlig energieffektivisering och genom att öka andelen förnybar energi. I de fall Corems energileverantörer inte kan erbjuda fjärrvärme baserat på förnybara bränslen köps klimatkompenserad fjärrvärme till delar av beståndet. Den största mängden utsläpp är hänförlig till verksamheten som sker i scope 3. Här återfinns alla byggprojekt som också är källa till de största utsläppen men även utsläpp inom den egna organisationen kopplat till olika typer av resor. I scope 3 nedströms återfinns de utsläpp som uppstår när hyresgäster använder Corems lokaler såsom energianvändning och avfall.

Ansvar och uppföljning

Alla verksamheter inom Corem ansvarar för att påverka och minska sina utsläpp. Utsläpp kopplat till energianvändning, scope 2, har arbetats för att minska under flera år med ansvaret lokalt på affärsenheterna genom driftorganisationen. Utsläpp kopplat till scope 3 blev kartlagda första gången 2021 och beräkningsmetoderna har förfinats något år 2022. Under året har Corem tagit fram en klimatneutral färdplan som beskriver mål på kort, medellång och lång sikt med tillhörande ansvar i organisationen för att nå det långsiktiga målet om nettonoll år 2035. Uppföljning av utsläpp görs årligen i samband med hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för uppföljning och framtagande av klimatbokslut tillsammans med nyckelpersoner inom verksamheten.

Styrning

Corems styrning relaterat till klimatpåverkan utgår från beslutade hållbarhetsmål och färdplanen mot klimatneutralitet. Färdplanen utgör Corems plan för att minska utsläppen mål på kort, medellång och lång sikt i alla delar av verksamheten. I de fall nya byggnader uppförs kommer livscykelanalys vara ett viktigt verktyg för att förstå och påverka klimatbelastningen framgent. För byggprojekt såsom renoveringar och hyresgästanpassningar har Corem under året fortsatt och fördjupat sitt arbete med återbruksmetodik för att öka förståelsen kring faktiska utsläpp och hur man kan arbeta för att begränsa klimatpåverkan.

Mål

Corems övergripande klimatmål är att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035. För att nå dit har mål på kort och medellång sikt adderats.

Redovisningsprincip

Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1–3. Utsläppsintensiteten, CO2e per kvm uthyrningsbar yta, redovisas för åren 2019–2022, för scope 1–2 år 2019 samt scope 1–3 för 2020–2022, där 2020 års siffra är baserad enbart på dotterbolaget Corem Kellys (f.d. Klövern) verksamhet.

Under 2022 införde Corem ett digitalt uppföljningssystem för hållbarhetsdata tillhandahållet av systemleverantören Position Green. Utsläppen för scope 1 och 2 beräknas i systemet baserat på indata från andra uppföljningssystem med de emissionsfaktorer som systemleverantören tillhandahåller, se emissionsfaktorer sid 170–171. Utsläpp i scope 3 beräknas i systemet för kategorierna som relaterar till energi, avfall och resor. Övriga kategorier i scope 3 beräknas separat. Utsläppen i scope 1 och 2, samt utsläppen som rör tjänsteresor och hyresgästavfall i scope 3 beräknas på faktiska data och emissionsfaktorer enligt tabellen på sida 170–171.

Utsläpp i scope 3 som relaterar till nyproduktionsprojekt är beräknade enligt lagen om klimatdeklaration medan övriga investeringsprojekt är baserade på schabloner utifrån projektyta, mer än 90 procent, eller investerad krona. Utsläppsberäkningar som relaterar till löpande underhållsprojekt och övriga inköp baseras på spenddata och schabloner från Upphandlingsmyndigheten. Schablonerna från Utsläppsmyndigheten är uppdaterade och lägre i jämförelse med 2021, vilket medför lägre totala utsläpp.

Utsläpp relaterade till hyresgästernas energianvändning är beräknad med emissionsfaktorn för nordisk residualmix förutom i de fall hyresgästerna har informerat oss om att de köper grön el, har tecknat ett grönt hyresavtal eller köper el via Corem och därmed har ett förnybart ursprung. Denna utsläppspost är mycket hög och konservativt beräknad då det är sannolikt att många kunder i realiteten köper förnybar el. I takt med att mer information erhålls om kundernas elinköp kommer denna utsläppspost succesivt att minska. Målsättning för kommande års klimatbokslut är att förfina indata ytterligare och minska användandet av generella schabloner till förmån för faktisk data.

Utsläpp relaterade till byggprojekt omfattar de byggprojekt som har avslutats under året. I de fall det är tillämpbart redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based metod. Redovisningen omfattar samtliga klimatpåverkande växthusgaser.

Utfall

Utsläppen i scope 1 och 2 per kvm har ökat något i jämförelse med 2021. Till största del beror detta på lägre andel klimatkompenserad fjärrvärme eller fjärrvärme med förnybart ursprung än föregående år. Samtidigt minskar de totala utsläppen relaterade till energi vilket är en direkt följd av lägre energiförbrukning genom fortsatt energieffektivieringsarbete i verksamheten.

I scope 3 utgörs den största andelen utsläpp av utsläpp från byggproduktion och hyresgästernas verksamhetsel. Utsläppen från hyresgästernas elanvändning har minskat med 20 procent som en följd av förbättrad tillgång till data i år om ursprunget av hyresgästernas el och den schablonberäknade verksamhetselen har därmed kunnat minskas. Därutöver har en fastighet sålts där andelen verksamhetsel var mycket hög. Andelen schablonbaserad verksamhetsel är fortsattsatt hög, närmare 75 procent, vilket resulterar i höga utsläppsnivåer. Den schablonbaserade elens ursprung antas vara nordisk residualmix och den höga emissionsfaktorn för nordisk residualmix medför att utsläppen blir höga. Detta innebär att hyresgästernas elanvändning är ett av de viktigaste mätområdena att arbeta vidare med för att säkerställa bättre indata och därmed förbättra klimatbokslutets kvalitet.

Utsläpp från byggprojekt är väsentligt lägre år 2022 än föregående år. Det beror delvis på en betydligt lägre projektvolym, där den totala investeringsvolymen minskade med 63 procent och endast 2 (6) st nyproduktionsprojekt färdigställdes år 2022. Men det beror också på en förbättring av indata under året med en övergång till ytschabloner istället för spendschabloner för utsläppsberäkningar av projekt. Att använda ytschabloner är ett mer noggrannt beräkningsförfarande då emissionsfaktorerna är mer specifika.

Den relativa minskningen av utsläppen avspeglas tydligt i nyckeltalen *Utsläppsintensitet byggprojekt per kvm och Utsläppsintensitet byggprojekt per investerad krona*. Utsläppen från byggprojekt kommer att minska succesivt i takt med att indata förfinas ytterligare och att beräkningsmetoderna utvecklas samt genom faktiska utsläppsminskningar i projektverksamheten till följd av ökad kunskap kring klimatpåverkan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

GRI 305-1 – 305-3 DIREKTA OCH INDIREKTA UTSLÄPP

ton CO2eqw	2022	2022	Kommentar (Emissionsfaktorer se sid 170–171)
SCOPE 1	**487**	**446**	
Uppvärmning	9	26	Lokal uppvärmning i en fastighet
Egna driftbilar	311	181	
Köldmedier	167	239	
SCOPE 2	**6 271**	**6 707**	
Uppvärmning (Market based)	6 269	6 705	
Uppvärmning (Location based)	*10 311*	*12 337*	
Fjärrkyla (Market based)	0	2	
Fjärrkyla (Location based)	*0*	2	
El (Market based)	0	0	
El (Location based)	*5 687*	*7 875*	
El från driftbilar	2,1	–	Ny post år 2022
SCOPE 3, Uppströms	**38 475,3**	**80 323**	
Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)	1 788	2 499	
Byggprojekt nyproduktion	2 107	22 940	2022 avslutades 2 (6) st nyproduktioner
Byggprojekt renovering, hyresgästanpassning	14 909	32 518	Schabloner utifrån projektyta
Energi- och installationsprojekt	6 096	4 224	Schabloner utifrån spenddata
Löpande underhåll	3 275	9 409	Schabloner utifrån spenddata
Tjänsteresor (inkl förmånsbilar)	188	36	
Pendlingsresor	363	269	Medarbetarenkät
Övriga inköp	9 750	8 428	Beräkning baserad på spenddata
SCOPE 3, Nedströms	**37 647**	**49 586**	Emissionsfaktorer se sid 170–171
Hyresgästernas energianvändning	37 513	49 523	Utsläpp från elförbrukning baserad på nordisk residualmix när information inte finns om elens ursprung
Avfall från hyresgäster	134	63	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	82 880	137 062	
Energileverantörens klimatkompensation	–2 696	–3 471	Corem har avtalat om klimatkompenserad fjärrvärme
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation	**80 185**	133 591	

CRE3 Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	2022	2021	2020	2019
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, kg CO2e per uthyrbar kvm	1,3	1,1	1,9	3,9
Utsläppsintensitet scope 1,2 och 3, kg CO2e per uthyrbar kvm	25,1	38,4	42,7	–
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per kvm, kg CO2e per kvm	*116,9*	*179,5*	–	–
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per investerad kr, kg CO2e per kr	*0,018*	*0,035*	–	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121 67

FÖRKLARING UTSLÄPPSNOTER

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1	Förbrukning av olja/gas i fastigheter	Statistik avseende förbrukning av olja och biogas.	Eldningsolja: Scope 1/3, 268/22 g CO2e/kWh- Biogas: Scope 1/3, 0,2/12 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020)
	Driftbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle.	Bensin: 2 252 g CO2e/l Diesel: 1 750 g CO2e/l Fordonsgas: 4 g CO2e/kg Elhybrid bensin: 38 g CO2e/km Bensinbilar: 160 g CO2e/km Dieselbilar: 110 g CO2e/km Genomsnittsbil Sverige 2020: 130 g CO2e/km HVO: 0 g CO2e/l	Energimyndigheten, 2021. "Drivmedel 2020" Naturvårdsverket, 2021. "Emissionsfaktorer och värmevärden 2021" Trafikverket 2020
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport inrapporterat i Green View.	R134a: 1 300 kg CO2e/kg R407C: 1 525 kg CO2e/kg R410a: 1 725 kg CO2e/kg R417A: 1 950 kg CO2e/kg	IPCC, 2013 (AR5) Naturvårdsverket Naturvårdsverket Naturvårdsverket"
SCOPE 2	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift	Faktisk förbrukning	Ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, EECS-UG: 0 g CO2e/kWh Market based Sverige: Scope 2/3, 77/3 g CO2e/kWh Market based Danmark: Scope 2/3, 529/57 g CO2e/kWh Location based Nordisk medelmix: Scope 2, 71,8 g CO2e/kWh	Miljöpåverkan ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, Energimarknadsinspektionen (2022) DEFRA WTT (2021)
	Användning av fjärrvärme	Faktisk förbrukning	Sverige - M/L based, för respektive fjärrvärmenät se www.energiforetagen.se Danmark - L based: Scope 2, 72 CO2e/kWh. Scope 3, 32 CO2e/kWh.	För samtliga svenska nät "Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2021" Energiföretagen (2022) Danmark: Scope 2, Energistyrelsen 2020. Scope 3, DEFRA (2021)
	Användning av fjärrkyla	Faktisk förbrukning	Sverige - M/L based: 0 g CO2e/kWh Danmark - M/L based: 0 g CO2e/kWh	För samtliga svenska nät "Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2021" Energiföretagen (2022) Danmark, DEFRA (2022)
SCOPE 3, uppströms	Byggprojekt	För nybyggnation, ombyggnation, renovering, hyresgästanpassning, energi- och installationsprojekt har tre tillvägagångssätt tillämpats för beräkning. · Nyproduktion, klimatberäkning · Beräkning baserad på byggd kvadratmeter (BTA). · Beräkning baserad på kostnad (SEK). Beräkningsmetod baseerat på yta BTA anses spegla verkligheten bättre och har därför tillämpats i samtliga fall där yta funnits tillgänglig, med undantag för vissa där beräkning per yta ej anses lämpligt.	Nybyggnation (Referensvärde för utökad systemgräns för byggskedet 2027): 313 kg CO2e/kvm BTA Ytskikt och fast installationer: 20,4 kg CO2e/kvm BTA Tekniska installationer: 43,4 kg CO2/kvm BTA Större renovering, hyresgästanpassningar, etc. - klimatskal, installationer, interiörer: 134 kg CO2e/kvm BTA. Mellan renovering, hyresgästanpassningar, etc. - installationer, interiörer: 115 kg CO2e/kvm BTA. Mindre renovering, hyresgästanpassningar, etc. - installationer, interiörer retail resp kontor: 86 och 90 kg CO2e/kvm BTA. Byggentreprenader: 0,006 kg CO2e/SEK Energiprojekt och installationer: 0,026 kg CO2e/SEK (hantverk, snickeri och byggnadsinstallationer. Solcellsmoduler: 0,108 kg CO2e/SEK Arkitekter, tekniska- samt natur- och miljökonsulter, 0,0011 0,026 kg CO2e/SEK	Boverket, 2022. Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
	Löpande underhåll	Baseras på Corems kostnad för olika aktiviteter och åtgärder inom löpande underhåll. Olika spendfaktorer (ton CO2e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.	Entreprenader & Tekniska konsulter: 1,1 g CO2e/SEK Installation av elektriska ledningar och armatur: 0,10 g CO2e/SEK Fönster och dörrar: 50,8 g CO2e/SEK *Hisservice*: 2,7 g CO2e/SEK Markarbeten och geoteknik:5,2 g CO2e/SEK Målning: 1,3 g CO2e/SEK Reparationer, underhåll och service: 6,6 g CO2e/SEK Rivning: 6,0 g CO2e/SEK Takläggningsarbete: 25,0 g CO2e/SEK Värme- och kylpumpar och värmeväxlare: 26,5 g CO2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019
SCOPE 3, uppströms	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2	Faktisk förbrukning	Se respektive energibränsles miljövärde för scope 3 listade under scope 1 och 2	Se respektive källa
	Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	Miljörapport från SJ, körjournaler och reserapporter från BCD Travel	Personbil, genomsnitt: 60 g CO2e/km Inrikesflyg (BC): 898 g CO2e/p.km Inrikesflyg (EC): 408 g CO2e/p.km Regionalflyg (BC): 823 g CO2e/p.km Regionalflyg (EC): 374 g CO2e/p.km Kontinentalflyg (BC): 561 g CO2e/p.km Kontinentalflyg (EC): 255 g CO2e/p.km *Taxi: 4 g CO2e/SEK* Tåg: 6 g CO2e/p.km Hotel nights in SE: 1800 g CO2e/room, night	Sveriges klimatrapportering 2021 Emission factor NTM (2018), RFI from IVL (2020). FlightEmissionMap, Chalmers (2021) Taxiförbundet (2021) *Report: Branschläget 2021.* Antagande om dieselbil då det var vanligast bland taxibilar under 2021. NTM (2018) Hotel Footprinting Tool (2022)
	Pendlingsresor	Medarbetarenkät pendlingsresor (bil, buss, tåg, tunnelbana, spårvagn, övrigt)	Emissionsfaktorer enligt tidigare redovisade källor	Enligt ovan
	Övriga inköp	Baseras på Corems kostnad för olika inköp av varor och tjänster (som ej omfattas av övriga poster). Detta omfattar exempelvis IT-utrustning, kontorsmaterial, städ, konsulttjänster, repartion och undehåll av fordon. Olika spendfaktorer (ton CO2e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.	Emissionsfaktorer för samtliga utsläppskategorier se klimatbokslut www.corem.se	Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019
SCOPE 3, nedströms	Energianvändning avseende hyresgäst	Baseras på delvis uppmätt verksamhetsel och delvis uppskattad verksamhetsel där ytschablon använts då statistik saknats. I de fall Corem köper in el till hyresgästs verksamhet, hyresgäst har tecknat ett grönt avtal eller har uppgett via enkät till Corem att inköpt el är förnybar el är utsläppen baserade på ursprungsmärkt el. All övrig el antas vara nordisk residualmix.	Ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, EECS-UG: 0 g CO2e/kWh Nordisk residualmix 372 g CO2e/kWh	Miljöpåverkan ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, Energimarknadsinspektionen (2021)
		I de fall Corem säljer vidare inköpt fjärrvärme eller fjärrkyla till hyresgästs verksamhet baseras emissionsberäkningen *på faktisk förbrukning och tillhörande* emissionsfaktorer i Scope 2.	Sverige - M/L based, för respektive fjärrvärme- och fjärrkylanät se www.energiforetagen.se	För samtliga nät "Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2021" Energiföretagen (2022)
	Avfall avseende hyresgäster	Metall (Återvinning/Sluten krets) Trä (Förbränning) Glas (Återvinning/Öppen krets) Restavfall hushåll (Förbränning) Organiskt avfall (Förbränning) Organiskt avfall (Anaerobic digestion) Kommersiellt och industriavfall (Förbränning) WEEE - mix (Återvinning/Öppen krets) WEEE - mix (Deponi) Batterier (Återvinning/Öppen krets) Batterier (Deponi) Plast vanlig plast (Återvinning/Öppen krets) Papper- och kartongmix (Återvinning/Sluten krets) Papper (Återvinning/Sluten krets)	Återvinning/Sluten krets metall: 989 g CO2e/ton Förbränning: 21 294 g CO2e/ton Återvinning/Öppen krets: 21 294 g CO2e/ton Anaerobic digestion: 8 951 g CO2e/ton Deponi: 8 902 g CO2e/ton Återvinning/Sluten krets papper: 21 294 g CO2e/ton	DEFRA (2021)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121 68

HÅLLBARHETSNOT 6
MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER OCH GRÖNA TILLGÅNGAR

CRE 8 ANDEL MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER, ANDEL ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

Miljöcertifiering av byggnader är viktigt ur flera aspekter. Det är ett bevis på att Corems byggnader har en låg miljöpåverkan, det ger ett ramverk för att arbeta med ständiga förbättringar, och det efterfrågas av hyresgäster med höga miljökrav. Miljöcertifierade byggnader tillsammans med låg energianvändning är också en förutsättning för grön finansiering.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar Corems energieffektiva fastigheter som bedöms möta kriterierna för en grön tillgång enligt Corems gröna ramverk för grön finansiering och taxonomiförordningens tekniska granskningskriterier för begränsning av klimatförändringar. Fastighetsägarna har i studien "Topp 15 och 30 procent av de bästa byggnaderna Primärenergital för lokaler och bostäder", publicerad den 14 december 2022, analyserat dessa tekniska granskningskriterier och vid vilket primärenergital gränsen går för att en byggnad ska tillhöra de femton respektive trettio procent bästa byggnaderna i Sverige inom olika byggnadskategorier. För att fastställa om en byggnad väsentligen bidrar till begränsningen av klimatförändringar gällande byggnader uppförda före den 31 december 2020 specificerar de tekniska granskningskriterierna att:

- byggnaden har klass A enligt energideklarationssystemet.
- byggnaden alternativt ligger inom de bästa 15 procent av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt som primärenergi vid drift.

Att byggnaden är bland de 15 procent bästa i det nationella byggnadsbeståndet uttryckt i primärenergi vid drift ska styrkas genom lämpliga uppgifter som jämför energiprestandan i det nationella byggnadsbeståndet.

Tekniska granskningskriterier till att fastställa om en byggnad betydligt minskar de viktigaste fysiska klimatrisker som är väsentliga för den verksamheten, dvs inte orsakar någon betydande skada, specificeras av att byggnaden är bland de 30 procent bästa i det nationella beståndet. Fastighetsägarnas rapport innefattar gränsvärde för primärenergital (kWh per kvm atemp, år) för att en byggnad ska tillhöra de femton respektive trettio procent bästa byggnaderna i Sverige inom olika byggnadskategorier. Primärenergitalet är definierat enligt Boverkets byggregler (BBR 29).

I Corems rapportering över energieffektiva byggnader ingår de byggnader som har en energideklaration med energiklass A och de byggnader vars primärenergital är under gränsvärdet för topp 15 procent för respektive byggnadskategori. Utöver energieffektivitet omfattar Corems gröna ramverk alla byggnader som har en miljöcertifiering eller preliminär certifiering enligt lägst Miljöbyggnad silver, BREEAM och BREEAM In-Use Very good samt LEED Gold, samt att byggnaderna har en energiprestanda minst 20 procent lägre än BBR. Det gröna ramverket omfattar även energieffektiva byggnader certifierade enligt Green Building.

Ansvar och uppföljning

Teknikenheten har ansvaret för att driva arbetat med nya miljöcertifieringar av befintliga byggnader medan förvaltningen ansvarar för att säkerställa uppföljning av certifieringarna och certifiering enligt Green Building. Ansvaret för miljöcertifiering av byggnader vid nyproduktion och ombyggnation ligger i projektutvecklingsorganisationen. Vad gäller ansvaret för att driva arbetet med energieffektiva byggnader följer det samma uppföljning och ansvarsfördelning som det generella energieffektiviseringsarbetet.

Styrning

Corems styrning relaterat till miljöcertifiering och energieffektivitet utgår från beslutade hållbarhetsmål, Corems gröna ramverk för grön finansiering samt kommande taxonomiförordning. Vilka byggnader som ska certifieras beslutas gemensamt av hållbarhetsenheten, teknikenheten, förvaltningsorganisationen och finansavdelningen. Ambition på byggnadsnivå gällande energiklass och energiprojekt beslutas gemensamt av teknikenheten och förvaltningen.

Mål

Corems ambition är att byggnader motsvarande minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöra gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk år 2025. För att nå den målsättningen arbetar Corem brett med energiprojekt, styrning och optimering av energi samt miljöcertifieringar.

CERTIFIERADE BYGGNADER

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Miljöcertifierade byggnader[1], antal	30	27	19	15	12	8
Green Building certifierade byggnader, antal	20[2]	22	19	19	19	19

1) MB, MBiD lägst nivå silver BREEAM, BREEAM In Use lägst nivå Very Good LEED lägst nivå Guld
2) Tre GB-certifierade fastigheter såldes under året

Redovisningsprincip

För antalet miljöcertifierade byggnader och byggnader certifierade enligt Green Building redovisas utvecklingen för åren 2017–2022. Den certifierade andelen år 2022 redovisas också i förhållande till Corems totala uthyrningsbara yta och fastighetsvärde.
Andelen energieffektiva byggnader redovisas i förhållande till Corems totala uthyrningsbara yta och fastighetsvärde. I kategorin energieffektiva byggnader återfinns även de certifierade byggnader som når målnivån för energieffektiva byggnader.
Corems mål att byggnader motsvarande minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöras av gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk år 2025 redovisas separat.

Utfall

Vid utgången av 2022 var 50 (49) stycken byggnader miljöcertifierade och certifierade enligt Green Building vilket motsvarade 20 procent av ytan i det totala beståndet och 24 procent av det totala fastighetsvärdet. Energieffektiva byggnader motsvarade 13 respektive 12 procent av den totala ytan och fastighetsvärdet. 28 procent av värdet motsvarar målet om andel gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk.

Tillgångsslag	Andel värde av fastighetsbeståndet, %	Andel yta av fastighetsbeståndet, %
Energieffektiva byggnader	12	13
Miljö- och Green Buildingcertifierade byggnader	24	20
Andel gröna tillgångar enl Corems ramverk	28	26

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att arbeta för att minska energianvändningen och använda förnybar energi, samt att redovisa alla utsläpp och lägga en långsiktig plan mot nettonoll-utsläpp bidrar Corem till mål nummer 7 och 13, Hållbar energi till alla och Bekämpa klimatförändringarna. Miljöcertifierade byggnader är viktigt ur många aspekter utöver energieffektivitet. Miljöcertifierade byggnader tar hänsyn till hållbara materialval, klimatanpassningsåtgärder, energins ursprung och brukarnas perspektiv. Detta medför att Corems arbete med att miljöcertifiera byggnader bidrar till att uppnå hållbarhetsmål 12 och 13, Hållbara städer och samhälle samt Hållbar produktion och konsumtion utöver målen om Hållbar energi och Bekämpa klimatförändringar.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarnas kunskap, ansvarskännande och engagemang är viktiga faktorer för att göra Corems verksamhet långsiktigt framgångsrik. Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare, där personal trivs och väljer att stanna och utvecklas. En viktig grund är att vara en sund och säker arbetsplats där alla har lika möjligheter. Arbetet följs upp genom Corems långsiktiga mål och indikatorer, samt GRI-indikatorer inom hälsa och säkerhet, medarbetares trivsel samt indikatorer avseende jämställdhet och mångfald.

Indikatorerna för att mäta de långsiktiga målen har justerats och utgörs av nedan index som följs upp årligen genom medarbetarundersökningen. Rapportering av sjukfrånvaro utgår som indikator men fortsätter att rapporteras och följas upp årligen som en del av GRI, se hållbarhetsnot 7. Tabellen nedan avser Corems långsiktiga mål. Mål och utfall för 2022 avrapporteras i respektive not 7 och 8.

Långsiktiga mål			
Corem ska erbjuda en arbetplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald.			
Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv.			
Corem är ett värderingsstyrt bolag med affärsdrivna och engagerade ledare och medarbetare.			
Indikatorer	Index	*Utfall* 2022	Benchmark
Corems Engagemangsindex (EI), Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI) och Ledarskaps index (LI) ska årligen ha en positiv trend. Lägst i nivå med benchmark.	EI	79	80
	OSI	75	74
	LI	77	80

HÅLLBARHETSNOT 7
HÄLSA OCH SÄKERHET

403 HÄLSA OCH SÄKERHET, 403-9 OLYCKOR OCH TILLBUD

Avgränsning

Det är arbetsgivarens ansvar att arbetsmiljön är god och att risken för skador eller sjukdom på grund av arbete minimeras. Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö för Corems medarbetare sker inom den egna organisationen. Corem har också ett ansvar för att påverka arbetsmiljön utanför den egna organisationen, exemelvis inom upphandlade bygg- och entreprenadtjänster. I rollen som beställare kan Corem påverka arbetsmiljön och minska de risker som finns genom förebyggande arbete och god dialog med entreprenörerna.

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro samt olyckor och tillbud avseende personer med anställning i Corem, entreprenörer som utför arbete i Corems fastigheter och olyckor på Corems byggarbetsplatser. Uppdelning görs inte per region, personalkategori eller kön på grund av organisationens begränsade storlek.

Ansvar och uppföljning

Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen men ansvaret återfinns hos alla medarbetare. Ansvar och *fördelning av uppgifter inom arbetsmiljö sker enligt en fastställd* delegeringsordning. Fördelning av arbetsuppgifterna syftar till att arbetet ska utföras på den nivå inom organisationen där det blir mest verkningsfullt. Delegerade chefer samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet och skapar en god och säker arbetsmiljö genom medverkan och medansvar från alla medarbetare. Skyddsombuden bevakar att arbetsmiljöarbetet genomförs samt agerar som ett viktigt stöd till organisationen i arbetsmiljöarbetet. Alla medarbetare har ett ansvar att följa upprättade rutiner för arbetsmiljö, vilka finns samlade i Corems säkerhetshandbok, HELP24.

Uppföljning av arbetsmiljöarbetet sker cirka fyra gånger per år, centralt genom skyddskommittén. I skyddskommittén ingår HR-chef, fastighetschef, regionchefer samt representanter för drift- och projektchefer i förvaltning och projektutveckling, huvudskyddsombud och regionskyddsombud. Därutöver sker uppföljning löpande i olika forum såsom skyddsombudsmöten, driftchefsmöten och byggmöten.

Olyckor och tillbud som inträffar rapporteras enligt särskilda rutiner. Rapporterade händelser utreds av ansvarig chef och sammanställningar med tillhörande analyser av riskområden görs på central nivå. Sammanställning och analys kommuniceras till chefer och skyddsombud genom skyddskommittén och på driftchefsmöten. Vid särskilt allvarliga händelser skickas en sk "Säkerhetsnotis" ut till berörda delar av organisationen.

I byggentreprenader avtalar Corem så att arbetsmiljö- och samordningsansvaret ligger hos entreprenören som även leder arbetet. Vid tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras det vidare till Corem genom rutiner inom projektverksamheten.

HR-organisationen säkerställer att det finns tillgång till hälsobefrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering vid sjukdom. Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro görs årsvis eller efter behov. Respektive chef ansvarar för att se över medarbetarens arbetssituation. Uppföljning av arbetssituationen görs genom medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal samt fortlöpande dialog i vardagen.

Styrning

Corems arbetsmiljöarbete utgår ifrån lagstiftning och myndighetsföreskrifter och är övergripande beskrivet i Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod. Policyn tillsammans med riktlinjer och rutiner styr hur Corem arbetar med arbetsmiljön. Nya eller uppdaterade lagkrav identifieras löpande och denna process säkerställer att rutiner och arbetssätt kontinuerligt uppdateras. Detta sammantaget anger hur det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs och hur ansvarsfördelningen ser ut. Stor vikt läggs på förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket sker i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud, medarbetare och med stöd av företagshälsovård. Rutiner, handlingsplaner och riktlinjer beskrivs detaljerat i Corems säkerhetshandbok, HELP24. Alla medarbetare ska känna till dessa och har ett eget ansvar att följa uppsatta rutiner. Under 2022 har en extra utbildningsinsats genomförts för att säkerställa att alla medarbetare har kunskap om säkerhetshandbokens innehåll och hur den ska användas i det operativa arbetet.

Rutiner finns för hur entreprenörsarbeten ska hanteras utifrån arbetsmiljöperspektiv. De omfattar krav i avtal, utförande och uppföljning. Specifika rutiner finns för förvaltningsprojekt, projektutveckling samt drift.

Information om och erfarenhetsutbyte från arbetsmiljöarbetet sker kontinuerligt i skyddskommitté och skyddsombudsforum samt på årlig skyddskonferens. Därutöver finns arbetsmiljö med som en stående punkt på olika typer av möten såsom driftmöten, byggmöten och arbetsplatsträffar. Cheferna ansvarar för att informera om arbetsmiljöarbetet i sina respektive organisationer. Medarbetarna kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger, arbetsplatsmöten och via skyddsombuden. På Corems intranät, i HELP24 och HR-portalen, finns alla styrande dokument och övriga arbetsmiljörelaterade beskrivningar samt hälsobefrämjande förmåner samlade till stöd för chefer och medarbetare.

Alla medarbetare på Corem utbildas i arbetsmiljöfrågor men omfattningen skiljer sig åt beroende på roll och arbetsuppgifter. Behovet av utbildning i arbetsmiljö har identifierats för alla roller och befattningar inom Corem. Utbildningarna administreras via Corem Academy och genomförs i samarbete med externa utbildningsleverantörer.

Corem arbetar förebyggande med ett antal hälsofrämjande åtgärder. På de flesta enheter finns tjänstecyklar att använda för kortare tjänstebesök i stället för bil. Corem erbjuder också ett antal förmåner i syfte att underlätta för medarbetarna att ta hand om sig själva. Alla anställda har tillgång till friskvårdstimmar, friskvårdsbidrag och erbjuds privat sjukvårdsförsäkring. Därutöver erbjuds alla anställda en hälsoundersökning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121169

Mål
Det övergripande målet syftar till att skapa en arbetsplats som är sund och säker med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv. År 2022 var tre specifika mål beslutade med syfte att främja det övergripande målets nåbarhet.
1. Alla enheter inom organisationen skulle genomföra en arbetsmiljöinventering, AMI, med tillhörande handlingsplan för att säkerställa ett systematiskt arbete med att förbättra den fysiska och psykosociala arbetsmiljön.
2. 100 procent genomförda skyddsronder på fastigheter, bilar samt enhetskontor.
3. Inrapporterade tillbud skulle öka till minst 60 stycken och vara minst dubbelt till antalet mot inrapporterade olyckor.

Redovisningsprincip
Rapportering mot det övergripande målet om en sund och säker arbetsmiljö görs via medarbetarundersökningens index för organisatorisk och social arbetsmiljö. Arbetsmiljöinventeringsmålet har följts upp genom att alla enheter har skickat inventering och handlingsplan till HR-funktionen för sammanställning och fortsatt uppföljning. Utfallet rörande utförda skyddsronder sammanställs av huvudskyddsombud och rapporteras till Skyddskommitté för vidare hantering.

Rapportering av olyckor och tillbud görs skriftligt på särskild blankett "Tillbudsrapport" som finns tillgänglig i HELP24. Varje kvartal sammanställs inkomna tillbudsrapporter och långsiktiga åtgärder arbetas fram för att minska riskerna. Vid tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras det vidare till Corem genom rutiner inom projektverksamheten och en sammanställning lämnas till Corem i samband med färdigställandet. Sjukfrånvaro rapporteras via personalsystemen.

Utfall
Utfallet av Index för organisatorisk och social arbetsmiljö i årets medarbetsundersökning var 75 vilket ska jämföras med benchmark på 74, se tabell sid 175. Det visar att Corems arbete för en sund och säker arbetsmiljö uppfattas hålla en god nivå av medarbetarna. Total sjukfrånvaro uppgick till 2,8 procent (2,1) under 2022. Corems långsiktiga mål var att sjukfrånvaron ska vara högst 2,5 procent. Utfallet är en ökning från föregående mätning, vilket med stor sannolikhet kan härledas till att medarbetarna efter pandemin nu fullt ut är tillbaka på arbetsplatsen. Ingen uppdelning görs för 2022 på organisatoriska enheter då personalstyrkan i respektive enhet är begränsad.

Under 2022 rapporterades 24 (20) olycksfall och 38 (27) tillbud. Utfallet är en ökning som till stor del kan kopplas till bolagets redan påbörjade arbete med att synliggöra vikten av att alltid rapportera in tillbud och olyckor. Ökningen ligger i linje med Corems ambition och möjliggör till en fortsatt utveckling av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Årets arbete med arbetsmiljöinventeringar, AMI, syftar till att säkerställa att arbetsmiljöarbetet prioriterar rätt frågor kortsiktigt samtidigt som det stärker det systematiska och långsiktiga arbetsmiljöarbetet. Målsättningarna kopplat till genomförda AMI:er och Skyddsronder uppnåddes.

Olyckor och tillbud	2022	2021	2020
Tillbud inom Corem, antal	38	27	0
Olyckor inom Corem, antal	24	20	0

Sjukfrånvaro	2022	2021	2020	2019	2018
Sjukfrånvaro total, %	2,8	2,1	4,4	5,5	3,8
varav långtidssjukvaro %	0,7	1,0	2,8	4,5	2,7

HÅLLBARHETSNOT 8
ARBETSVILLKOR OCH SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

2-7 ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN
405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

Corem utgår från en grundsyn om alla människors lika värde. Alla som jobbar på Corem ska känna sig inkluderade, respekterade och trygga. Det råder nolltolerans mot all form av diskriminering, särbehandling och trakasserier. Corem uppmuntrar och verkar för mångfald på arbetsplatsen och arbetar med övertygelsen om att en mångfald av erfarenheter, kompetenser och infallsvinklar inom organisationen ger en mer attraktiv och dynamisk arbetsplats och ger bättre grund för beslut inom verksamheten. Corem arbetar aktivt för att ta tillvara och inkludera medarbetares olika erfarenheter och kompetenser i utvecklingen av verksamheten. Corem och medarbetarna ska följa lagar och regler i de länder man verkar samt arbeta och stå upp för mänskliga rättigheter där det finns möjlighet att påverka. Rätten till fackföreningsfrihet respekteras i alla delar av verksamheten.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Corem inklusive dotterbolag och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med mångfald och likabehandling leds av bolagets HR-chef men det är respektive chefs ansvar att skapa en sammansättning av grupper som präglas av mångfald samt att arbeta för att inga medarbetare diskrimineras. Alla medarbetare har också ett ansvar vad gäller att bidra till att förebygga, förhindra och agera om man upplever någon form av diskriminering eller särbehandling på arbetsplatsen. Eventuella fall av diskriminering fångas upp via årlig medarbetarundersökning, närmaste chef, HR-organisationen eller Corems externa visselblåsarfunktion.

Styrning
Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod beskriver Corems syn på mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter. Policyn slår fast att det är nolltolerans som gäller mot all form av diskriminering, kränkande särbehandling eller andra trakasserier. Utöver det är arbetet mot diskriminering och kränkande särbehandling beskrivet i särskild rutin till stöd för verksamheten. Corems värderingar beskriver förväntningarna på medarbetarna i deras yrkesutövande. Corems uppförandekod för leverantörer beskriver de krav Corem ställer på leverantörer utifrån hållbarhetspolicyn.

Mål
Corems övergripande mål syftar till att skapa en arbetsplats där alla behandlas lika, medarbetare trivs och som präglas av mångfald. Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare med kompetenta och engagerade ledare och medarbetare som trivs med sitt arbete och bidrar till att driva Corem framåt mot dess vision. Corem har också nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.

Redovisningsprincip
Rapportering mot de övergripande målen görs via medarbetarundersökningen. De uppgifter som rör medarbetarna hämtas från Corems HR-system. Corem registrerar inte medarbetares minoritetsgrupptillhörighet eller etnicitet. Istället inhämtas uppgiften om andel medarbetare med utländsk bakgrund från SCB. Enligt SCB definieras utländsk bakgrund som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda personer. Andel medarbetare som upplever att arbetsplatsen är fri från diskriminering hämtas från medarbetarundersökningen eller anmälningar som har inkommit till compliance-funktionen via de olika kanalerna för rapportering av oegentligheter såsom närmaste chef, HR-chef eller visselblåsartjänst.

Utfall
Vid årets slut var antalet anställda i Corem inkl dotterbolag 371 (375), varav 333 (368) tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. Antalet anställda med kollektivavtal var 66 (70). Resterande medarbetare är tjänstemän vilka omfattas av anställningsavtal som följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal.

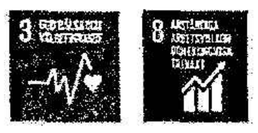
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder omfattar Corem inkl dotterbolag vid årets slut.

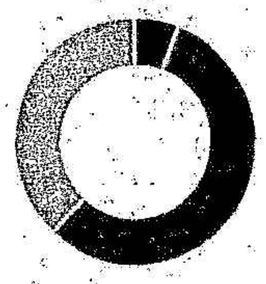
Inom Corem har 15 (13) procent av medarbetarna utländsk bakgrund som enligt SCB definieras som personer som är utrikes födda alternativt *personer som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar.*
Under 2022 genomfördes en komplett medarbetarundersökning där medarbetarnas upplevda situation mättes genom ett antal olika index såsom Engagemangsindex (EI), Ledarskapsindex (LI) samt Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI). Corems långsiktiga mål är *att respektive index ska ha en positiv trend och vara lägst i nivå med* extern benchmark. Utfallet för år 2022 redovisas i tabellen ovan.

Bidrag till SDG:s, FN:s globala hållbarhetsmål
*Genom förbyggande arbete med hälsa och säker*het för medarbetare bidrar Corem till mål nummer 3 och 8, God hälsa och välbefinnande samt Anständiga arbetsvillkor.

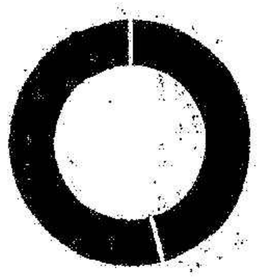


FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PER 31 DECEMBER 2022

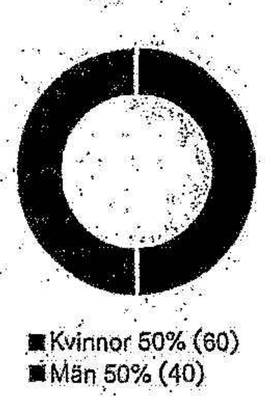
ÅLDERSFÖRDELNING



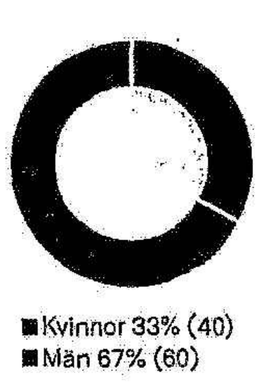
SAMTLIGA MEDARBETARE



LEDNINGSGRUPP



STYRELSE



ORGANISATORISK INDELNING SAMT FÖRDELNING *KVINNOR OCH MÄN, PER 31 DECEMBER 2022*

	2022
Ledning och stödfunktioner*, antal	99
kvinnor/män, %	67/33
Region Stockholm, antal	99
kvinnor/män, %	42/58
Region Stockholm logistik, antal	21
kvinnor/män, %	10/90
Region Öst, antal	43
kvinnor/män, %	47/53
Region Väst, antal	47
kvinnor/män, %	32/68
Projektutveckling, antal	20
kvinnor/män, %	40/60
Utland, antal	4
kvinnor/män, %	25/75

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Index	2022	Benchmark
Engagemangsindex (EI)	79	80
Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI)	75	74
Ledarskapsindex (LI)	77	80

ANSTÄLLNINGSFORM OCH KÖN PER 31 DECEMBER 2022

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda, antal	154	179	333
Visstidsanställda, antal	17	21	38
Inhyrda resurser, antal	18	25	43
Heltidsanställda, antal	146	175	321
Deltidsanställda, antal	8	4	12

SAMTLIGA ANSTÄLLDA PER 31 DECEMBER 2022

	2022	2021	2020
Tillsvidareanställda, antal	333	368	57
varav kollektivanställda, antal	66	70	0*
Visstidsanställda, antal	38	7	3
Andel anställda med utländsk bakgrund, %	15	13	19

** Corem har haft anställningsvillkor i linje med kollektivavtal*

ANSTÄLLNINGSFORM OCH ORGANISATORISK INDELNING PER 31 DECEMBER 2022

	Ledning och stödfunktioner*	Region Stockholm	Region Stockholm Logistik	Region Öst	Region Väst	Projektutveckling	Utland	Totalt
Antal tillsvidareanställda	99	99	21	43	47	20	4	333
Antal visstidsanställda	7	21	3	2	3	2	–	38
Antal inhyrda resurser utan garanterat antalt timmar	13	22	1	2	4	1	–	43
Antal heltidsanställda	94	95	21	42	45	20	4	321
Antal deltidsanställda	5	4	–	1	2	–	–	12

*Vd, ledning, stödfunktion, ekonomi och konceptutveckling

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

20230613121170

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Corem Property Group AB:s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhets-rapporten

Till Corem Property Group AB (publ), org.nr 556463-9440

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Corem Property Group AB att översiktligt granska Corem Property Group AB:s hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidorna 162–163, varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 60.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 154-155 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument, och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Property Group AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.
En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg	Charlotte Söderlund
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A

[redacted]

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
71C4A45AAE43456C9C08332CBA09620A